RESEARCH HIGHLIGHT

April 2005

Socio-economic Series 05-004

2001 CENSUS HOUSING SERIES: ISSUE 8 HOUSEHOLDS SPENDING AT LEAST 50% OF THEIR INCOME ON SHELTER

INTRODUCTION

While previous Highlights in CMHC's 2001 Census Housing Series have explored the issue of affordability, this eighth Highlight examines households with particularly severe housing affordability problems: those in core housing need and spending 50% or more of their before-tax income on shelter. The Highlight profiles these households and any changes in conditions between 1996 and 2001.

ASSESSING HOUSING CONDITIONS

In this Highlight, the term "acceptable housing" refers to housing that is in adequate physical condition, of suitable size and affordable.

- **Adequate** dwellings are those reported by their residents as not requiring any major repairs.
- **Suitable** dwellings have enough bedrooms for the size and make-up of resident households, according to National Occupancy Standard (NOS) requirements[1].
- **Affordable** dwellings cost less than 30% of before-tax household income. By definition, a household spending 50% or more of its income on shelter would fall below the affordability standard.

A household[2] is said to be in core housing need if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability or affordability standards, and it would have to spend 30% or more of its before-tax income to pay the median rent of alternative local housing that is acceptable (meets all three standards).

Shelter costs are what households spend on housing each month. For renters, shelter costs include rent and any payments for electricity, fuel, water and other municipal services. For owners, they include mortgage payments (principal and interest), property taxes and any condominium fees, along with payments for electricity, fuel, water and other municipal services.

Some households may spend 50% or more of their income on shelter, but if they have sufficient income to afford acceptable housing (meeting all three standards), they are not considered to have severe affordability problems. In this Highlight, the term "severe housing affordability problems" refers to those households spending 50% more of their income on shelter and in core housing need.

---

1 According to the National Occupancy Standard (see *Core Housing Need in Canada*, CMHC, 1991, p. 4) enough bedrooms means one bedroom for each cohabitating adult couple; unattached household member 18 years of age and over; same-sex pair of children under age 18; and additional boy or girl in the family, unless there are two opposite sex siblings under 5 years of age, in which case they are expected to share a bedroom. A household of one individual can occupy a bachelor unit (i.e. a unit with no bedroom).

2 Core housing need cannot be assessed for some households. Shelter costs are not collected by the census for reserve households, whose housing costs are paid through band housing arrangements, or for farm households, since carrying costs for farm residences are not always separable from expenses related to other farm structures. Since housing affordability cannot be assessed for these households, they were excluded from the evaluation of core housing need.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Comparing the impact of affordability and severe affordability problems

In 2001, 6.5% (702,600) of Canadian households spent 50% or more of their income on shelter, while 20.2% spent 30% or more on shelter (see *Table 1*). In contrast, 5.7% (616,100)[3] of Canadian households were in core housing need and spending 50% or more on shelter, with 14.4% spending 30% or more on shelter. This means that relatively few households spending 50% or more of their income on shelter have sufficient income to afford acceptable housing—almost 90% were in core housing need, and 36.0% of all households in core housing need experienced severe affordability problems (see *Appendix Table 1* for a more detailed geographical breakdown). The analysis below concentrates on those households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter.

A disproportionate share of renters experience severe housing affordability problems

In 2001, renter households were almost four times as likely as owners to be in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter. This is not surprising, given that the incidence of core housing need in general is also nearly four times higher among renter households than owner households.

While renters accounted for approximately one-third of all households, they comprised almost two-thirds of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter. Renters may be more prone to core housing need than owners, yet the likelihood of a household in core housing need also experiencing severe housing affordability problems is essentially the same for both tenures. A similar proportion of owner and renter households in core housing need were spending 50% more on shelter—35.4% of owners and 36.4% of renters.

Of the 220,300 owner households experiencing severe affordability problems, over 80% were not mortgage free, yet standard mortgage lending criteria preclude a household from spending 50% of their income on shelter costs. This suggests that these owners obtained their mortgages when their incomes were higher.

Fewer households experienced severe affordability problems in 2001 than 1996.

Both the number and percentage of households in core housing need declined between 1996 and 2001[4]. The same is true of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter (see *Appendix Table 2*): the number fell by almost 10%, from 680,300 in 1996 to 616,100 in 2001, while the proportion also dropped, from 6.8% in 1996 to 5.7% in 2001. The province of Quebec experienced the greatest decline in the incidence of severe affordability problems, while in Saskatchewan, Yukon and the Northwest Territories-Nunavut[5], the incidence increased marginally.

Table 1: Households Spending 30% or more and 50% or more of their Income on Shelter - Canada, 2001

	Total Households					Households in Core Housing Need				
	All Households	Households Spending 30% or more on Shelter		Households Spending 50% or more on Shelter		All Households	Households Spending 30% or more on Shelter		Households Spending 50% or more on Shelter (severe affordability problems)	
	#	#	%	#	%	#	#	%	#	%
All Households	10,805,600	2,179,400	20.2	702,600	6.5	1,709,600	1,551,000	14.4	616,100	5.7
Owned	7,229,700	971,100	13.4	269,500	3.7	622,500	531,900	7.4	220,300	3.0
Rented	3,576,000	1,208,300	33.8	433,10	12.1	1,087,100	1,019,100	28.5	395,800	11.1

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentages are based on non-rounded counts.

Numbers may not add due to rounding.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

3 While CMHC's *2001 Census Housing Series: Issue 4 – Canada's Metropolitan Areas* also examined households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter, the focus was on non-Aboriginal households. The numbers and percentages will differ from this issue, which examines all households (both Aboriginal and non-Aboriginal).

4 See CMHC's *2001 Census Housing Series: Issue 2 – The Geography of Household Growth and Core Housing Need* for a more detailed analysis.

5 In 1999, Nunavut was established as a territory distinct from the Northwest Territories (N.W.T.). As a result, data are only available for Nunavut and the N.W.T. exclusive of Nunavut beginning with 2001. For comparative purposes, combined totals for the N.W.T including Nunavut have been provided for both 1996 and 2001.

106-02961/

While the number of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter declined between 1996 and 2001 the situation did not necessarily improve for those households experiencing severe affordability problems (see *Table 2*). Among these households, average household income increased by 12.1% between 1996 and 2001, slightly less than the average increase in shelter costs (12.4%). With shelter costs rising faster than incomes, affordability became more of a problem for those least able to afford it. In comparison, the average income for all Canadian households rose by 19.7% between 1996 and 2001, significantly higher than their 11.1% increase in shelter costs.

Table 2: Percentage Change in Average Household Income and Shelter Costs, 1996-2001 - Canada

	All Households		Households in Core Housing Need and Spending 50% or more on Shelter	
	Change in Average Household Income	Change in Average Shelter Cost	Change in Average Household Income	Change in Average Shelter Cost
Total	19.7%	11.1%	12.1%	12.4%
Owners	18.7%	11.2%	10.2%	9.5%
Renters	16.9%	9.4%	8.4%	9.1%

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Low income and severe housing affordability problems

Households in core housing need have significantly lower incomes than other households, not surprising given that affordability is the dominant reason for falling into core housing need[6]. The disparity is even greater with households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter. In 2001, Canadian households in general reported an average income of $60,976, compared to $18,467 for households in core housing need, and $14,859 for households in core housing need spending 50% or more of their income on shelter (see *Table 3*, and *Appendix Table 3* for a detailed geographic breakdown).[7]

Almost 80% of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter reported an annual income of less than $20,000, while 28.1% reported an income of less than $10,000. In contrast, 15.7% of all households reported an income of less than $20,000, and only 2.9% reported an income of less than $10,000.

Table 3: Average Households Income, Shelter Cost and Shelter Cost-to-Income Ratio (STIR) - Canada, 2001

	All Households			Households in Core Housing Need			Households in Core Housing Need and Spending 50% or more on Shelter		
	Total	Owner	Renter	Total	Owner	Renter	Total	Owner	Renter
Avg. Household Income ($)	60,976	71,946	38,797	18,467	21,533	16,711	14,859	19,056	12,523
Avg. Shelter Cost ($)	764	820	649	677	789	613	808	1,048	674
Avg. Shelter Cost-to-Income Ratio (%)*	21.3	17.9	28.2	47.1	45.9	47.9	67.0	67.9	66.5

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.
Household counts have been rounded to the nearest hundred.
Numbers may not add due to rounding.
* The average Shelter Cost-to-Income Ratio (STIR) reflects the average of individual household STIRs, and not the annual average shelter cost relative to the average annual household income.
Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

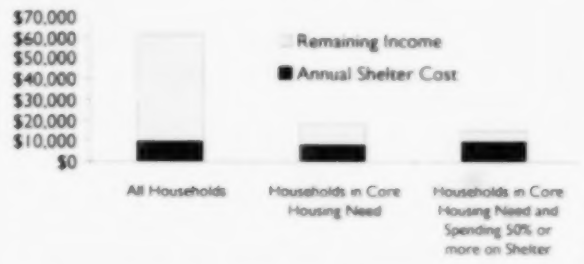
6 See CMHC's *2001 Census Housing Series: Issue 3 – The Adequacy, Suitability and Affordability of Canadian Housing* for a more detailed analysis.

7 Any reference to income in this Highlight refers to before-tax household income. Income from the 2001 Census reflects household income from the previous tax year (2000). In contrast, shelter costs are from 2001.

Households in core housing need and spending 50% or more on shelter reported an income that was only a quarter of the average for all households, yet their average shelter costs were 5.8% higher. As a result, households in core housing need and spending 50% or more on shelter devoted over two-thirds of their income to shelter, resulting in a shelter cost-to-income ratio (STIR) over three times greater than the average for households in general.

With shelter costs consuming such a significant share of their before-tax income, households in core housing need and spending 50% or more on shelter had little income remaining after paying shelter costs—$5,163 in 2001, on average (see *Figure 1*). For the 172,900 households in core housing need, spending 50% or more on shelter and reporting a before-tax income of less than $10,000, only $2,016 remained after paying shelter costs. In contrast, Canadian households in general had $51,808 in before-tax income remaining after accounting for shelter costs.

Figure 1: Annual Shelter Costs and Remaining Before-Tax Household Income - Canada, 2001



Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Table 4: Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter - Canada, 2001

	Number of Households			% of Households in Core Housing Need			% of Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter		
	Total	Owner	Renter	Total	Owner	Renter	Total	Owner	Renter
All Households	10,805,600	7,229,700	3,576,000	15.8	8.6	30.4	5.7	3.0	11.1
Household Income									
Less than $10,000	308,100	74,100	234,000	80.5	82.0	80.0	56.1	48.7	58.5
$10,000 - $19,999	1,380,000	541,100	838,900	62.3	47.4	71.9	23.0	17.4	26.6
$20,000 - $29,999	1,319,800	690,000	629,800	29.7	25.3	34.5	6.7	8.3	4.8
$30,000 - $39,999	1,293,300	747,400	545,800	12.2	12.0	12.5	2.3	3.3	0.9
$40,000 - $49,999	1,186,100	777,200	408,900	3.8	4.4	2.6	0.6	0.8	0.1
$50,000 - $74,999	2,371,200	1,799,500	571,700	0.3	0.4	0.2	0.0	0.1	0.0
$75,000 and greater	2,947,200	2,600,400	346,800	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Age of Household Maintainer									
15-29 years	1,086,900	329,300	757,700	20.3	9.5	25.0	7.9	4.1	9.6
30-44 years	3,517,300	2,281,500	1,235,800	14.2	7.3	27.1	5.7	3.1	10.4
45-64 years	3,869,400	2,960,400	909,000	12.8	7.5	30.0	5.2	3.0	12.5
65 years and over	2,332,000	1,658,600	673,500	21.1	12.2	43.0	5.5	2.9	12.1
Household Type									
Family	7,701,700	5,866,200	1,835,500	10.7	6.1	25.3	3.8	2.3	8.7
Couples	6,424,000	5,147,800	1,276,200	7.6	5.0	18.2	2.7	1.9	5.7
Lone Parents	1,086,300	563,400	522,800	29.1	15.9	43.3	10.8	5.9	16.1
Multiple-family	191,400	155,000	36,500	7.5	4.9	18.4	2.5	1.9	4.9
Non-family*	3,103,900	1,363,400	1,740,500	28.6	19.6	35.7	10.3	6.2	13.6
Aboriginal Status of Household Maintainer									
Aboriginal	297,300	148,200	149,100	24.8	11.8	37.8	8.8	3.7	13.8
Non-Aboriginal	10,508,300	7,081,500	3,426,800	15.6	8.5	30.1	5.6	3.0	11.0
Employment Status of Household Maintainer									
Not in Labour Force	3,342,300	2,187,000	1,155,300	25.9	13.9	48.5	8.9	4.1	18.1
In Labour Force	7,463,300	5,042,700	2,420,600	11.3	6.3	21.8	4.3	2.6	7.7
Unemployed	570,000	293,800	276,100	24.3	11.8	37.5	10.3	4.5	16.5
Employed	7,033,200	4,835,600	2,197,600	10.2	6.0	19.6	3.7	2.5	6.5
Full-time	6,015,400	4,193,000	1,822,300	9.0	5.4	17.3	3.2	2.2	5.4
Part-time	907,800	568,900	338,900	19.3	10.6	33.9	7.7	4.4	13.3
Major Source of Household Income									
Paid employment	7,083,700	4,858,100	2,225,600	8.4	4.6	16.7	2.7	1.7	4.8
Self-employment	445,600	331,400	114,100	17.8	13.2	31.4	8.0	6.2	13.1
Income from Government	2,152,600	1,146,900	1,005,700	43.1	26.2	62.3	16.5	8.5	25.6
Other Income	1,123,700	893,200	230,500	9.5	6.1	22.8	3.3	2.1	7.7

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentage are based on non-rounded counts.

Numbers may not add due to rounding.

*A non-family household refers to either one person living alone in a private dwelling, or to a group of two or more people who share a private dwelling, but do not constitute a census family. A census family refers to a married or common-law couple (with or without children), or a lone parent of any marital status, with at least one son or daughter living in the same dwelling.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Who is vulnerable to spending 50% or more of their income on shelter?

Those without jobs or relying on income from the government: In 2001, 9.1% of households with a maintainer who was unemployed or not in the labour force[8] experienced severe affordability problems, 2.5 times the share of households with an employed maintainer (see *Table 4*). Households with a maintainer who was either unemployed or not in the labour force accounted for 58.0% of all households in core housing need and paying 50% or more of their income on shelter, essentially unchanged from 1996.

Households who reported income from the government[9] as their major source of income accounted for a similar share of households in core housing need and paying 50% or more of their income on shelter (57.6%). Again, this is almost identical to 1996. While 2.7% of households with paid employment as their major source of income experienced severe housing affordability problems, the share was significantly higher among households with government transfers as their primary income (16.5%). Among renter households relying on income from government for the majority of their income, more than one in four were in core housing need and paying 50% or more of their income on shelter.

Youth: Compared to other age groups, households with young maintainers (between the ages of 15 and 29) are the most likely to be in need and spending 50% or more of their income on shelter. In 2001, 7.9% of all households maintained by this age group experienced severe housing affordability problems, compared to 5.5% of senior-led households (with a maintainer aged 65 or older). While senior-led households have the highest incidence of overall core housing need relative to other age groups, they are less prone to severe housing affordability problems. Among renter households, the incidence of severe housing affordability problems is higher among seniors than youth, but only 28.9% of all senior households are renters, compared to 69.7% of all households maintained by youth.

Compared to other age groups, youth households experienced the greatest improvements in housing conditions between 1996 and 2001, with a significant decline in the percentage of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter.[10] This is not surprising, given that the relative improvements in income growth and in core housing need between 1996 and 2001 were greater for renters than for owners, and households maintained by youth are the most likely to rent.

Aboriginal households[11]: A higher proportion of non-reserve Aboriginal households were in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter (8.8%) relative to non-Aboriginal households (5.6%). This is not surprising, given that severe housing affordability is closely linked to income, and Aboriginal households, on average, significantly lag non-Aboriginal households in total household income[12]. Among Aboriginal households, Status Indians had the highest incidence of falling into core housing need and spending 50% or more on shelter (10.5%), while Inuit had the lowest incidence (4.1%).

Inuit households were also the only Aboriginal group to experience an increase in the percentage of households with severe housing affordability problems between 1996 and 2001. Among Aboriginal households in general, however, the incidence improved significantly from 1996, when 11.0% of Aboriginal households were in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter.

---

8 Persons not in the labour force are members of the working age population who are not working, not looking for work, or not available for work. This includes students, homemakers, retired workers, seasonal workers in an "off season" who were not looking for work, and persons who could not work because of a long-term illness or disability, along with those who are unemployed but are not seeking employment.

9 Government transfer payments refers to all income received from federal, provincial or municipal governments, including the Old Age Security pension and Guaranteed Income Supplement, benefits from Canada or Quebec Pension Plan, benefits from Employment Insurance, Canada Child Tax benefits, and other income from government sources.

10 For example, the Highlight on conditions in 1996 *(Special Studies on 1996 Census Data: Canadian Household in Core Housing Need and Spending at Least Half Their Income on Shelter)*, while examining non-Aboriginal households, reported that 12.6% of households with a maintainer between the ages of 15 and 29 were in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter. In 2001, the percentage dropped to 7.7%. In contrast, the incidence among non-Aboriginal senior households climbed marginally from 5.4% in 1996 to 5.5% in 2001. Table 4 of this Highlight includes Aboriginal households, so the percentages may be slightly different.

11 An Aboriginal household is defined by CMHC as one of the following:

- a non-family household in which at least 50% of household members self-identified as Aboriginal; or
- a family household that meets at least one of two criteria:
  - at least one spouse, common-law partner, or lone parent self-identified as an Aboriginal;
  - or at least 50% of household members self-identified as Aboriginal.

12 See CMHC's *2001 Census Housing Series: Issue 6 – Aboriginal Households* for a more detailed analysis.

Lone parent and non-family households: In 2001, 10.8% of lone parent households and 10.3% of non-family households were in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter, an improvement from 1996 but still significantly higher than the 2.7% of couples (with or without children) with severe affordability problems.[13] Compared to other household types, lone parent and non-family households are also far less likely to own their homes, and the incidence of severe housing affordability problems rises to 16.1% among lone parent renters and 13.6% among non-family renters.

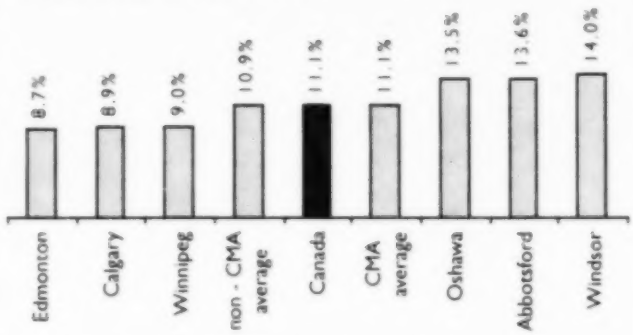
Variation among Canada's large cities

Households in Canada's large cities—Census Metropolitan Areas[14] (CMAs)—are more likely to be in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter than households outside of CMAs. In 2001, the difference was relatively minor among renters but more significant among all households.[15] There was greater variation among the individual CMAs than between the CMA and non-CMA average.

Not surprisingly, the CMAs with the greatest percentage of owner households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter—Vancouver (4.7%) and Toronto (4.5%)—also have the most expensive resale housing markets in the country. In contrast, the CMAs with the smallest percentage of owner households experiencing severe affordability problems—Winnipeg (2.0%) and Regina (1.9%)—are among the least expensive resale markets[16].

There was greater variation among renters in the incidence of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter, with Windsor reporting the highest proportion and Edmonton the lowest *(see Figure 2)*.

Figure 2: Percentage of Renter Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter - 2001



Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

SUMMARY

Households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter accounted for 5.7% of all Canadian households in 2001. As in the past, households prone to below-average incomes, such as those whose maintainer is unemployed or not in the labour force, renters, youth, Aboriginal households and lone-parents, remain particularly susceptible to being in core housing need due to severe affordability problems. While the number of households in core housing need and spending 50% or more of their income on shelter declined between 1996 and 2001, those experiencing severe affordability problems will remain vulnerable as long as their incomes remain so low.

13 A non-family household refers to either one person living alone in a private dwelling, or to a group of two or more people who share a private dwelling, but do not constitute a census family. A census family refers to a married or common-law couple (with or without children), or a lone parent of any marital status, with at least one son or daughter living in the same dwelling.

14 Census Metropolitan Areas (CMAs) consist of one or more adjacent municipalities situated around a major urban core with a population of at least 100,000. By extension, "non-CMA" refers to the smaller cities and rural areas that account for the remaining geography.

15 On average, 6.2% of households in CMAs in 2001 were in core housing need and spending 50% or more of their income, compared to 4.8% of households outside of CMAs. However, there was only a marginal difference among renters (11.1% in CMAs versus 10.9% outside of CMAs), with a slightly larger difference among owners (3.2% in CMAs versus 2.7% outside of CMAs).

16 In 2001, the average residential MLS price was $285,910 in Vancouver and $251,508 in Toronto, compared to $96,943 in Regina and $94,214 in Winnipeg (source: *CMHC 2004 Canadian Housing Observer*, p. 61).

Appendix Table 1: Households Spending 50% or more of their Income on Shelter - 2001

		Total Households			Households in Core Housing Need			
		All Households	Households Spending 50% or more on Shelter		All Households	Households Spending 50% or more on Shelter		
		#	#	% of all Households	#	#	% of all Households	% of Households in Need
Canada	Total	10,805,600	702,600	6.5	1,709,600	616,100	5.7	36.0
	Owner	7,229,700	269,500	3.7	622,500	220,300	3.0	35.4
	Renter	3,576,000	433,100	12.1	1,087,100	395,800	11.1	36.4
Newfoundland and Labrador	Total	181,700	9,600	5.3	29,100	8,800	4.8	30.2
	Owner	143,900	4,100	2.9	15,300	3,700	2.6	23.9
	Renter	37,800	5,500	14.5	13,800	5,100	13.6	37.2
St. John's	Total	62,100	3,900	6.3	9,500	3,400	5.5	36.2
	Owner	44,000	1,200	2.8	3,200	1,100	2.4	33.2
	Renter	18,100	2,700	14.8	6,300	2,400	13.2	37.7
Prince Edward Island	Total	48,100	2,300	4.8	7,400	2,100	4.3	28.1
	Owner	35,400	900	2.7	3,000	800	2.3	27.0
	Renter	12,700	1,300	10.5	4,500	1,300	10.0	28.7
Nova Scotia	Total	339,700	21,500	6.3	60,900	19,400	5.7	31.9
	Owner	245,800	7,600	3.1	26,000	6,800	2.8	26.1
	Renter	93,900	14,000	14.9	34,900	12,600	13.4	36.2
Halifax	Total	137,500	9,800	7.1	25,200	8,500	6.2	33.6
	Owner	87,200	2,500	2.9	7,900	2,200	2.6	28.6
	Renter	50,300	7,200	14.4	17,300	6,200	12.4	35.9
New Brunswick	Total	268,800	13,500	5.0	36,800	11,900	4.4	32.4
	Owner	203,200	6,300	3.1	16,500	5,200	2.6	31.5
	Renter	65,600	7,200	11.0	20,300	6,700	10.2	33.0
Saint John	Total	46,300	2,400	5.2	6,400	2,200	4.7	33.6
	Owner	31,700	1,000	3.2	2,000	800	2.5	40.3
	Renter	14,700	1,400	9.6	4,500	1,400	9.3	30.7
Quebec	Total	2,812,800	184,800	6.6	393,100	154,800	5.5	39.4
	Owner	1,658,100	56,300	3.4	100,900	40,000	2.4	39.7
	Renter	1,154,700	128,600	11.1	292,200	114,700	9.9	39.3
Saguenay	Total	58,900	3,500	5.9	7,600	2,900	4.9	38.3
	Owner	37,600	1,100	3.0	1,800	800	2.2	45.8
	Renter	21,300	2,400	11.0	5,800	2,100	9.7	35.9
Québec City	Total	282,200	18,500	6.6	38,300	15,000	5.3	39.2
	Owner	159,400	4,600	2.9	8,200	3,500	2.2	42.2
	Renter	122,800	13,900	11.3	30,100	11,500	9.4	38.4
Sherbrooke	Total	62,800	4,600	7.3	8,900	3,600	5.7	40.1
	Owner	33,300	1,100	3.2	1,600	800	2.3	48.7
	Renter	29,500	3,500	12.0	7,300	2,800	9.5	38.2
Trois-Rivières	Total	56,400	3,500	6.3	8,300	3,000	5.3	35.7
	Owner	32,900	900	2.8	1,600	700	2.1	41.6
	Renter	23,400	2,600	11.2	6,700	2,300	9.7	34.1
Montréal	Total	1,344,700	102,300	7.6	205,900	85,600	6.4	41.6
	Owner	692,600	26,200	3.8	41,500	17,400	2.5	41.9
	Renter	652,200	76,100	11.7	164,300	68,200	10.5	41.5
Ontario	Total	3,981,500	264,200	6.6	689,900	240,300	6.0	34.8
	Owner	2,748,900	107,600	3.9	263,700	93,400	3.4	35.4
	Renter	1,232,700	156,600	12.7	426,300	146,900	11.9	34.5
Ottawa-Gatineau	Total	399,300	22,600	5.7	62,900	20,300	5.1	32.2
	Owner	251,000	6,300	2.5	19,000	5,600	2.2	29.4
	Renter	148,300	16,300	11.0	43,900	14,700	9.9	33.4
Gatineau	Total	99,400	5,700	5.8	12,300	5,000	5.0	40.6
	Owner	62,900	1,800	2.9	3,300	1,400	2.2	41.7
	Renter	36,600	3,900	10.8	9,100	3,600	10.0	40.2
Ottawa	Total	299,900	16,900	5.6	50,600	15,300	5.1	30.2
	Owner	188,100	4,500	2.4	15,800	4,200	2.3	26.8
	Renter	111,800	12,400	11.1	34,800	11,000	9.9	31.7
Kingston	Total	55,200	4,100	7.5	9,900	3,500	6.3	35.2
	Owner	36,100	1,200	3.4	3,100	1,100	3.0	34.9
	Renter	19,100	2,900	15.1	6,800	2,400	12.5	35.4
Oshawa	Total	100,500	5,900	5.9	14,500	5,500	5.5	38.2
	Owner	76,900	2,600	3.4	5,900	2,300	3.0	40.0
	Renter	23,600	3,300	13.8	8,700	3,200	13.5	36.9
Toronto	Total	1,548,500	119,700	7.7	315,000	110,300	7.1	35.0
	Owner	1,002,400	51,100	5.1	121,000	45,400	4.5	37.6
	Renter	546,100	68,600	12.6	194,000	64,900	11.9	33.5

Appendix Table 1(cont'd): Households Spending 50% or more of their Income on Shelter - 2001

		Total Households			Households in Core Housing Need			
		All Households	Households Spending 50% or more on Shelter		All Households	Households Spending 50% or more on Shelter		
		#	#	% of all Households	#	#	% of all Households	% of Households in Need
Hamilton	Total	241,000	14,800	6.1	40,000	13,600	5.6	33.9
	Owner	168,400	5,500	3.3	14,900	4,800	2.9	32.6
	Renter	72,600	9,300	12.8	25,200	8,700	12.0	34.7
St. Catharines-Niagara	Total	143,600	9,200	6.4	23,500	8,400	5.8	35.5
	Owner	106,500	4,000	3.7	9,700	3,400	3.2	34.7
	Renter	37,100	5,300	14.2	13,900	5,000	13.5	36.1
Kitchener	Total	147,600	8,500	5.8	20,600	7,600	5.1	36.8
	Owner	99,900	3,000	3.0	6,900	2,500	2.5	35.9
	Renter	47,700	5,500	11.5	13,700	5,100	10.7	37.2
London	Total	163,600	11,700	7.1	27,100	10,200	6.2	37.5
	Owner	105,300	3,200	3.1	7,600	2,700	2.6	35.4
	Renter	58,300	8,400	14.4	19,500	7,500	12.8	38.3
Windsor	Total	112,700	7,200	6.4	17,200	6,500	5.8	37.9
	Owner	82,400	2,600	3.2	6,500	2,300	2.7	34.5
	Renter	30,300	4,600	15.0	10,600	4,300	14.0	39.9
Greater Sudbury	Total	59,900	4,100	6.8	9,800	3,700	6.2	37.5
	Owner	40,400	1,400	3.5	3,000	1,200	3.0	40.0
	Renter	19,500	2,700	13.8	6,800	2,500	12.7	36.5
Thunder Bay	Total	47,300	2,500	5.3	7,300	2,300	4.9	31.5
	Owner	34,800	900	2.7	2,700	800	2.4	30.9
	Renter	12,500	1,600	12.7	4,700	1,500	12.0	31.9
Manitoba	Total	389,800	18,100	4.6	58,100	15,800	4.0	27.1
	Owner	271,200	6,800	2.5	21,800	5,600	2.1	25.9
	Renter	118,600	11,300	9.6	36,200	10,100	8.5	27.9
Winnipeg	Total	259,400	13,000	5.0	38,400	11,200	4.3	29.1
	Owner	172,500	4,200	2.4	12,000	3,400	2.0	28.1
	Renter	86,900	8,800	10.1	26,400	7,800	9.0	29.6
Saskatchewan	Total	323,100	17,300	5.4	44,800	14,900	4.6	33.3
	Owner	230,800	6,000	2.6	18,700	5,000	2.2	26.7
	Renter	92,200	11,300	12.3	26,100	9,900	10.8	37.9
Regina	Total	73,100	4,200	5.7	10,100	3,600	5.0	36.0
	Owner	50,900	1,100	2.2	3,200	900	1.9	29.3
	Renter	22,300	3,100	13.7	6,800	2,700	12.0	39.2
Saskatoon	Total	84,200	6,100	7.2	11,700	5,000	5.9	42.6
	Owner	55,800	1,700	3.0	3,300	1,400	2.5	42.1
	Renter	28,400	4,400	15.4	8,400	3,600	12.6	42.8
Alberta	Total	1,014,200	52,600	5.2	131,300	45,100	4.4	34.3
	Owner	719,300	24,000	3.3	55,000	20,000	2.8	36.3
	Renter	294,900	28,700	9.7	76,300	25,100	8.5	32.9
Calgary	Total	341,500	18,500	5.4	45,800	16,300	4.8	35.6
	Owner	244,300	8,900	3.6	19,600	7,700	3.1	39.0
	Renter	97,200	9,600	9.9	26,100	8,600	8.9	33.0
Edmonton	Total	338,500	18,500	5.5	45,600	15,600	4.6	34.1
	Owner	227,800	7,100	3.1	16,400	6,000	2.6	36.5
	Renter	110,700	11,400	10.3	29,200	9,600	8.7	32.8
British Columbia	Total	1,416,700	117,300	8.3	251,400	101,900	7.2	40.5
	Owner	958,100	49,400	5.2	99,300	39,300	4.1	39.6
	Renter	458,700	67,900	14.8	152,100	62,600	13.6	41.1
Abbotsford	Total	47,800	3,900	8.2	6,500	3,100	6.6	48.0
	Owner	34,400	2,000	5.8	2,500	1,300	3.8	51.7
	Renter	13,400	1,900	14.2	4,000	1,800	13.6	45.6
Vancouver	Total	707,200	64,500	9.1	131,800	55,300	7.8	42.0
	Owner	442,200	26,900	6.1	48,000	20,800	4.7	43.3
	Renter	265,000	37,600	14.2	83,800	34,600	13.0	41.2
Victoria	Total	127,200	10,300	8.1	20,600	8,500	6.7	41.0
	Owner	81,800	3,500	4.3	6,700	2,600	3.2	39.8
	Renter	45,400	6,800	14.9	14,000	5,800	12.8	41.6
Yukon	Total	10,200	600	5.6	1,800	500	5.2	29.2
	Owner	6,900	200	3.4	900	200	3.1	24.4
	Renter	3,300	300	10.6	1,000	300	9.8	33.7
Northwest Territories	Total	12,000	500	4.2	2,200	500	3.9	20.9
	Owner	6,500	200	2.9	900	200	2.6	18.5
	Renter	5,500	300	5.5	1,300	300	5.3	22.2
Nunavut	Total	7,100	200	2.9	2,700	200	2.8	7.3
	Owner	1,700	100	3.5	500	100	3.2	10.7
	Renter	5,400	200	2.8	2,200	100	2.6	6.3

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentage are based on non-rounded counts.

Numbers may not add due to rounding.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Appendix Table 2: Change in the Percentage of Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter - 1996-2001

	% Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter						Change in Percentage Points 1996-2001		
	1996			2001					
	Total %	Owner %	Renter %	Total %	Owner %	Renter %	Total %	Owner %	Renter %
Canada	6.8	3.1	13.5	5.7	3.0	11.1	-1.1	-0.1	-2.5
Newfoundland	4.9	2.5	13.9	4.8	2.6	13.6	-0.1	0.1	-0.3
St. John's	6.7	2.9	15.4	5.5	2.4	13.2	-1.2	-0.5	-2.2
Prince Edward	4.7	2.1	11.6	4.3	2.3	10.0	-0.4	0.2	-1.6
Nova Scotia	6.2	2.8	15.0	5.7	2.8	13.4	-0.5	-0.1	-1.5
Halifax	7.5	2.8	15.0	6.2	2.6	12.4	-1.3	-0.2	-2.6
New Brunswick	4.6	2.4	11.4	4.4	2.6	10.2	-0.2	0.2	-1.2
Saint John	4.8	2.0	10.4	4.7	2.5	9.3	-0.1	0.5	-1.1
Quebec	7.4	2.9	13.6	5.5	2.4	9.9	-1.9	-0.5	-3.6
Saguenay	6.4	2.7	12.6	4.9	2.2	9.7	-1.5	-0.4	-2.9
Quebec City	7.4	2.5	13.7	5.3	2.2	9.4	-2.1	-0.3	-4.3
Sherbrooke	7.2	2.5	12.2	5.7	2.3	9.5	-1.6	-0.2	-2.8
Trois-Rivières	6.9	2.5	12.9	5.3	2.1	9.7	-1.7	-0.4	-3.1
Montreal	9.1	3.3	15.0	6.4	2.5	10.5	-2.7	-0.8	-4.5
Ontario	7.1	3.4	14.0	6.0	3.4	11.9	-1.0	0.0	-2.1
Ottawa-Gatineau	7.0	2.6	13.8	5.1	2.2	9.9	-2.0	-0.4	-3.9
Gatineau	7.0	2.5	13.6	5.0	2.2	10.0	-2.0	-0.4	-3.7
Ottawa	7.1	2.8	14.4	5.1	2.3	9.9	-2.0	-0.6	-4.5
Kingston	n/a	n/a	n/a	6.3	3.0	12.5	n/a	n/a	n/a
Oshawa	6.4	3.3	14.6	5.5	3.0	13.5	-0.9	-0.2	-1.0
Toronto	8.2	4.5	13.8	7.1	4.5	11.9	-1.1	0.1	-1.9
Hamilton	6.7	2.9	14.5	5.6	2.9	12.0	-1.1	0.0	-2.5
St. Catharines-Niagara	6.5	3.0	15.8	5.8	3.2	13.5	-0.7	0.2	-2.3
Kitchener	6.3	2.7	12.6	5.1	2.5	10.7	-1.1	-0.2	-1.9
London	7.4	2.9	14.7	6.2	2.6	12.8	-1.2	-0.4	-1.9
Windsor	6.3	2.6	15.2	5.8	2.7	14.0	-0.6	0.2	-1.2
Greater Sudbury	7.1	2.3	15.8	6.2	3.0	12.7	-1.0	0.7	-3.1
Thunder Bay	5.9	2.8	13.4	4.9	2.4	12.0	-1.0	-0.4	-1.5
Manitoba	4.7	2.0	10.6	4.0	2.1	8.5	-0.7	0.1	-2.1
Winnipeg	5.4	2.1	11.7	4.3	2.0	9.0	-1.1	-0.1	-2.7
Saskatchewan	4.5	1.8	10.6	4.6	2.2	10.8	0.1	0.3	0.2
Regina	5.1	2.0	11.4	5.0	1.9	12.0	-0.1	-0.1	0.6
Saskatoon	6.3	2.0	13.5	5.9	2.5	12.6	-0.4	0.5	-1.0
Alberta	5.0	2.7	9.8	4.4	2.8	8.5	-0.6	0.0	-1.3
Calgary	5.5	3.1	10.3	4.8	3.1	8.9	-0.8	0.0	-1.4
Edmonton	5.4	2.6	10.8	4.6	2.6	8.7	-0.8	0.1	-2.2
British Columbia	8.0	3.9	16.1	7.2	4.1	13.6	-0.8	0.2	-2.4
Abbotsford	n/a	n/a	n/a	6.6	3.8	13.6	n/a	n/a	n/a
Vancouver	8.9	4.5	15.8	7.8	4.7	13.0	-1.1	0.2	-2.8
Victoria	8.2	3.5	16.4	6.7	3.2	12.8	-1.6	-0.2	-3.6
Yukon	4.3	3.1	5.3	5.2	3.1	9.8	0.9	0.0	4.5
Northwest Territories	n/a	n/a	n/a	3.9	2.6	5.3	n/a	n/a	n/a
Nunavut	n/a	n/a	n/a	2.8	3.2	2.6	n/a	n/a	n/a
Nunavut and N.W.T	3.4	2.7	4.0	3.5	2.7	4.0	0.1	0.0	-0.1

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Appendix Table 3: Average Household Income, Shelter Costs and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIRs) for all Households and Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter - 2001

		All Households			Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter		
		Average Household Income	Average Shelter Costs	Average Shelter Costs-to-Income Radio (STIR)	Average Household Income	Average Shelter Costs	Average Shelter Costs-to-Income Radio (STIR)
		$	$	%	$	$	%
Canada	Total	60,976	764	21.3	14,859	808	67.0
	Owner	71,946	820	17.9	19,056	1,048	67.9
	Renter	38,797	649	28.2	12,523	674	66.5
Newfoundland and Labrador	Total	47,791	515	18.5	10,748	577	66.6
	Owner	52,191	516	15.6	11,928	641	66.4
	Renter	31,037	510	29.9	9,906	532	66.8
St. John's	Total	57,006	698	21.2	11,988	644	66.3
	Owner	67,543	757	17.5	15,619	842	66.6
	Renter	31,369	549	30.3	10,369	556	66.4
Prince Edward Island	Total	49,082	572	19.3	11,474	629	67.4
	Owner	55,463	584	16.1	12,877	725	68.7
	Renter	31,321	538	28.4	10,583	569	66.4
Nova Scotia	Total	50,585	610	20.5	11,920	645	66.9
	Owner	57,353	618	16.7	13,851	753	67.4
	Renter	32,873	590	30.5	10,878	587	66.7
Halifax	Total	58,899	754	22.0	13,041	703	66.8
	Owner	71,763	809	17.3	16,861	912	67.3
	Renter	36,592	657	30.2	11,663	628	66.7
New Brunswick	Total	49,156	547	18.7	10,951	592	67.0
	Owner	54,957	560	15.9	12,341	683	68.7
	Renter	31,177	504	27.6	9,874	521	65.7
Saint John	Total	53,278	598	19.6	10,816	583	66.9
	Owner	63,828	648	16.2	13,055	733	70.0
	Renter	30,544	487	27.1	9,525	497	65.2
Québec	Total	52,175	621	20.9	10,865	595	67.2
	Owner	64,433	688	16.9	13,583	761	68.7
	Renter	34,574	523	26.6	9,916	537	66.7
Saguenay	Total	50,156	566	19.7	9,910	551	67.7
	Owner	60,840	625	15.9	12,346	694	69.1
	Renter	31,345	458	26.4	8,927	493	67.2
Québec City	Total	52,109	617	20.8	10,964	601	66.8
	Owner	66,424	690	16.2	14,101	782	68.1
	Renter	33,526	520	26.8	10,026	547	66.4
Sherbrooke	Total	46,755	576	21.7	10,120	547	66.0
	Owner	61,681	662	16.6	12,999	702	66.5
	Renter	29,877	479	27.5	9,334	505	65.7
Trois-Rivières	Total	46,372	532	20.7	9,103	495	66.4
	Owner	59,374	597	16.0	11,009	637	71.2
	Renter	28,102	439	27.4	8,528	454	65.0
Montréal	Total	56,331	701	22.4	11,424	626	67.3
	Owner	74,561	829	18.1	15,556	873	68.7
	Renter	36,971	563	27.0	10,371	562	67.0
Ontario	Total	69,697	893	22.0	17,579	950	66.7
	Owner	81,584	953	18.7	22,282	1,215	67.3
	Renter	43,188	759	29.3	14,587	783	66.2
Ottawa-Gatineau	Total	73,411	866	20.6	15,400	830	66.8
	Owner	90,357	950	16.7	20,527	1,111	67.1
	Renter	44,740	722	27.3	13,446	723	66.7
Gatineau	Total	60,052	715	20.3	11,722	640	67.4
	Owner	73,450	801	16.8	15,569	855	67.3
	Renter	37,009	566	26.6	10,291	560	67.5
Ottawa	Total	77,839	916	20.7	16,607	893	66.6
	Owner	96,008	1,000	16.6	22,115	1,194	67.1
	Renter	47,268	773	27.5	14,490	777	66.5
Kingston	Total	59,891	768	22.3	14,089	750	65.4
	Owner	72,612	819	17.8	18,129	972	66.3
	Renter	35,916	670	31.0	12,251	647	65.0
Oshawa	Total	71,749	990	21.8	17,882	967	66.7
	Owner	81,108	1,063	19.4	22,515	1,227	67.3
	Renter	41,278	749	30.0	14,488	777	66.3
Toronto	Total	80,261	1,061	23.5	20,693	1,125	67.2
	Owner	97,091	1,160	20.3	26,518	1,441	67.1
	Renter	49,370	878	29.5	16,615	903	67.3

Appendix Table 3 (cont'd): Average Household Income, Shelter Costs and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIRs) for all Households and Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter - 2001

		All Households			Households in Core Housing Need and Spending 50% or more of their Income on Shelter		
		Average Household Income	Average Shelter Costs	Average Shelter Costs-to-Income Radio (STIR)	Average Household Income	Average Shelter Costs	Average Shelter Costs-to-Income Radio (STIR)
		$	$	%	$	$	%
Hamilton	Total	66,757	865	21.9	15,750	837	65.5
	Owner	79,195	942	18.7	20,359	1,101	67.1
	Renter	37,918	681	29.5	13,203	693	64.7
St. Catharines-Niagara	Total	57,157	734	21.5	14,367	769	65.9
	Owner	65,067	770	18.5	16,674	915	67.7
	Renter	34,434	627	30.2	12,814	671	64.6
Kitchener	Total	67,825	860	21.2	15,602	847	66.8
	Owner	80,413	936	18.1	19,909	1,103	67.9
	Renter	41,431	700	27.9	13,524	723	66.1
London	Total	61,216	794	22.4	14,141	757	66.0
	Owner	75,187	875	18.1	19,238	1,046	66.8
	Renter	36,003	647	30.2	12,303	652	65.7
Windsor	Total	68,461	808	20.7	14,880	800	66.2
	Owner	79,351	860	17.5	18,433	1,008	67.5
	Renter	38,812	663	29.8	12,994	689	65.5
Greater Sudbury	Total	57,122	711	21.4	12,934	694	65.9
	Owner	68,606	779	17.6	16,045	887	68.4
	Renter	33,377	568	29.3	11,420	600	64.8
Thunder Bay	Total	58,418	694	20.3	13,612	740	66.6
	Owner	67,863	737	16.9	16,891	940	67.7
	Renter	32,132	575	29.7	11,818	628	65.8
Manitoba	Total	53,186	622	19.6	11,682	627	66.3
	Owner	62,650	667	16.3	14,582	793	67.2
	Renter	31,556	517	27.3	10,067	534	65.8
Winnipeg	Total	56,037	671	20.4	11,583	622	66.1
	Owner	68,201	738	16.7	14,968	817	67.3
	Renter	31,877	536	27.8	10,118	537	65.7
Saskatchewan	Total	51,304	595	19.7	11,320	614	67.0
	Owner	59,327	625	16.3	13,422	741	68.2
	Renter	31,225	520	28.3	10,263	551	66.5
Regina	Total	58,649	694	20.4	11,250	614	67.5
	Owner	70,228	749	16.3	14,150	779	68.5
	Renter	32,201	568	30.0	10,229	555	67.2
Saskatoon	Total	55,074	701	22.3	11,920	646	66.8
	Owner	67,221	763	17.9	14,635	813	68.9
	Renter	31,240	578	30.9	10,872	580	66.1
Alberta	Total	66,868	812	20.5	15,608	850	67.3
	Owner	77,054	865	17.9	18,721	1,029	67.8
	Renter	42,022	681	26.8	13,130	708	66.9
Calgary	Total	76,692	929	21.2	17,673	968	67.6
	Owner	89,110	992	18.7	21,032	1,163	68.3
	Renter	45,488	770	27.4	14,692	794	66.9
Edmonton	Total	64,116	781	20.7	14,320	775	67.0
	Owner	76,364	853	17.6	18,042	982	67.4
	Renter	38,922	631	27.1	11,997	646	66.8
British Columbia	Total	60,782	845	22.9	16,579	912	67.5
	Owner	69,914	888	19.4	21,018	1,174	68.5
	Renter	41,710	754	30.3	13,790	747	66.8
Abbotsford	Total	58,177	894	23.6	16,661	900	65.9
	Owner	65,351	963	21.3	20,453	1,141	67.9
	Renter	39,843	715	29.5	13,948	730	64.3
Vancouver	Total	66,747	956	24.2	18,016	998	67.9
	Owner	79,596	1,039	20.7	23,415	1,318	69.0
	Renter	45,304	817	30.0	14,772	805	67.3
Victoria	Total	58,221	829	23.1	15,846	872	67.6
	Owner	69,060	882	18.8	21,437	1,201	69.1
	Renter	38,686	732	30.8	13,301	723	66.9
Yukon	Total	64,582	800	20.0	17,529	931	67.0
	Owner	73,896	852	17.0	23,673	1,227	64.9
	Renter	44,787	687	26.3	13,396	731	68.4
Northwest Territories	Total	74,015	931	18.4	19,389	1,051	67.9
	Owner	87,920	1,065	17.5	22,216	1,208	67.6
	Renter	57,641	763	19.6	17,724	960	69.2
Nunavut	Total	57,461	623	14.2	22,754	1,240	66.0
	Owner	82,772	1,041	18.4	28,705	1,451	67.6
	Renter	49,400	484	12.7	20,365	1,068	65.4

Households refer to all non-farm, non-reserve private households with positive incomes that exceed their shelter costs.

Household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentage are based on non-rounded counts.

Numbers may not add due to rounding.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

Acknowledgements

CMHC provides funding for housing content on the Census of Canada and on Statistics Canada surveys. Statistics Canada information is used with the permission of Statistics Canada. Users are forbidden to copy and redisseminate data for commercial purposes, either in an original or modified form, without the express permission of Canada Mortgage and Housing Corporation and, where applicable, Statistics Canada. More information on Statistics Canada data can be obtained from its Regional Offices, at http://www.statcan.ca, or at 1 800 263-1136.

Previous issues in this series include:

63285 2001 Census Housing Series: Issue 1 - Housing Affordability Improves

63306 2001 Census Housing Series: Issue 2 - The Geography of Household Growth and Core Housing Need, 1996-2001

63403 2001 Census Housing Series: Issue 3 - The Adequacy, Suitability and Affordability of Canadian Housing

63584 2001 Census Housing Series: Issue 4 - Canada's Metropolitan Areas

63580 2001 Census Housing Series: Issue 5 - Growth in Household Incomes and Shelter Costs, 1991-2001

63695 2001 Census Housing Series: Issue 6 - Aboriginal Households

63810 2001 Census Housing Series: Issue 7 - Immigrant Households

Author: Lance Jakubec and Steven Ehrlich, with data assistance from Jeremiah Prentice, Housing Indicators and Demographics, Policy and Research Division, Canada Mortgage Housing Corporation.

For further information on CMHC's 2001 Census-based housing data, or to comment on this study or convey suggestions for further research, please contact:

John Engeland
Policy and Research Division, Canada Mortgage and Housing Corporation, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario K1A 0P7

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our Web site at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

63840

LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2005

Série socio-économique 05-004

SÉRIE SUR LE LOGEMENT SELON LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 2001 : NUMÉRO 8 MÉNAGES QUI CONSACRENT 50 % OU PLUS DE LEUR REVENU AU LOGEMENT

INTRODUCTION

Alors que certains numéros de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001* traitent déjà d'abordabilité, celui-ci porte plus précisément sur les ménages aux prises avec de graves problèmes à cet égard, c'est à dire ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement et qui dépensent au moins 50 % de leur revenu avant impôt pour se loger. Le présent rapport d'étude brosse un portrait de ces ménages et décrit l'évolution de leurs conditions pour la période allant de 1996 à 2001.

ÉVALUATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT

Dans le présent *Point en recherche*, le terme « logement acceptable » s'entend d'un logement de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de **taille convenable** s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition de ce dernier, d'après les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO).[1]
- Un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Par définition, la norme d'abordabilité n'est pas respectée si un ménage doit dépenser 50 % ou plus de son revenu pour se loger.

On dit d'un ménage[2] qu'il éprouve des besoins impérieux de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes relatives à la qualité, à la taille ou à l'abordabilité, et s'il devrait dépenser 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables (c'est-à-dire conformes aux trois normes) situés dans sa localité.

Les frais de logement, c'est ce qu'il en coûte chaque mois aux ménages pour se loger. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, les frais de logement comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété, ainsi que les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

Les ménages qui consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement mais qui gagnent suffisamment pour occuper un logement acceptable (conforme aux trois normes) ne sont pas réputés être aux prises avec de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité. Lorsqu'il est question d'abordabilité du logement dans le présent rapport d'étude, l'expression « graves problèmes » est employée dans le cas des ménages en situation de besoin impérieux qui doivent dépenser au moins 50 % de leur revenu pour se loger.

---

1 Selon la Norme nationale d'occupation (voir *Les besoins impérieux de logement au Canada*, SCHL, 1991, p. 4), « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chacune des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes qui cohabitent; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de 5 ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

2 Il est parfois impossible d'évaluer, pour certains ménages, les besoins impérieux de logement. Lors du recensement, les données sur les frais de logement ne sont pas recueillies dans le cas des ménages vivant dans une réserve, car leurs frais de logement sont payés en vertu de modalités visant le logement de bande, ni dans le cas des ménages agricoles, puisque les frais de possession des maisons de ferme et les dépenses relatives aux autres structures agricoles sont parfois indissociables. L'abordabilité n'ayant pu être évaluée pour ces ménages, ceux-ci ont été exclus de l'évaluation des besoins impérieux en matière de logement.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Problèmes et problèmes graves en matière d'abordabilité : une analyse comparative

En 2001, 6,5 % des ménages canadiens (soit 702 600) consacraient 50 % ou plus de leur revenu au logement, et 20,2 %, au moins 30 % (voir *le tableau 1*). Parmi les ménages canadiens éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, 5,7 % (c'est-à-dire 616 100[3]) dépensaient au moins 50 % pour se loger, et 14,4 %, 30 % ou plus. Ainsi, la grande majorité des ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement ne gagnaient pas suffisamment pour vivre dans un logement acceptable : près de 90 % avaient des besoins impérieux de logement, et 36,0 % d'entre eux étaient aux prises avec de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité (voir le *tableau 1 de l'annexe* pour obtenir des données détaillées par région). L'analyse présentée ci après porte essentiellement sur les ménages en situation de besoin impérieux qui doivent débourser au moins 50 % de leur revenu pour se loger.

Une proportion démesurément élevée de ménages locataires ont de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité

En 2001, les ménages locataires étaient presque quatre fois plus susceptibles que les ménages propriétaires d'éprouver des besoins impérieux de logement et de débourser au moins la moitié de leur revenu pour se loger. Cette observation n'a rien d'étonnant, puisqu'en général la proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement est également presque quatre fois plus élevée chez les locataires que chez les propriétaires.

Les ménages locataires représentaient environ un tiers de tous les ménages mais presque deux tiers des ménages en situation de besoin impérieux qui consacraient 50 % ou plus de leur revenu au logement.

S'il est vrai que les locataires sont plus sujets que les propriétaires à éprouver des besoins impérieux en matière de logement, la probabilité qu'un ménage ait de tels besoins ainsi que de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité est néanmoins essentiellement la même, peu importe le mode d'occupation. En effet, des proportions similaires de propriétaires et de locataires aux prises avec des besoins impérieux de logement devaient dépenser au moins la moitié de leur revenu pour se loger, soit 35,4 et 36,4 %, respectivement.

Parmi les 220 300 ménages propriétaires ayant de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité, plus de 80 % avaient une dette hypothécaire. Pourtant, les critères régissant l'approbation de prêts hypothécaires empêchent tout ménage de consacrer 50 % ou plus de son revenu aux frais de logement. Cela donne à penser que ces propriétaires auraient obtenu leur prêt hypothécaire à une époque où ils gagnaient un revenu plus élevé.

Les ménages aux prises avec de graves problèmes d'abordabilité étaient moins nombreux en 2001 qu'en 1996

Entre 1996 et 2001, le nombre et le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement ont tous deux diminué.[4] Il en va de même pour les ménages en situation de besoin impérieux qui devaient dépenser 50 % ou plus de leur revenu pour se loger (voir le *tableau 2 de l'annexe*) : leur nombre s'est replié de près de 10 %, passant de 680 300, en 1996, à 616 100, en 2001, tandis que leur pourcentage est descendu de 6,8 à 5,7 %. La proportion de ménages ayant de graves problèmes d'abordabilité a accusé sa plus importante baisse au Québec. Elle s'est accrue légèrement en Saskatchewan, au Yukon ainsi que dans les Territoires du Nord Ouest et au Nunavut[5].

Tableau 1 : Ménages consacrant au moins 30 ou 50 % de leur revenu au logement - Canada, 2001

	Tous les ménages					Ménages en situation de besoin impérieux				
	Tous les ménages	Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement		Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement		Tous les ménages	Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement		Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement (graves problèmes diabordabilité)	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	Nombre	%	Nombre	%
Tous les ménages	10 805 600	2 179 400	20,2	702 600	6,5	1 709 600	1 551 000	14,4	616 100	5,7
Propriétaires	7 229 700	971 100	13,4	269 500	3,7	622 500	531 900	7,4	220 300	3,0
Locataires	3 576 000	1 208 300	33,8	433 100	12,1	1 087 100	1 019 100	28,5	395 800	11,1

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.

Le nombre de ménages est arrondi à la centaine près. Les pourcentages sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

3 Le quatrième numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 - « Régions métropolitaines du Canada »*, publié par la SCHL, traitait également des ménages en situation de besoin impérieux qui consacraient au moins 50 % de leur revenu au logement, mais l'étude portait principalement sur les ménages non autochtones. Les totaux et pourcentages seront donc différents dans le présent numéro, car ils se rapportent à l'ensemble des ménages (autochtones et non autochtones).

4 Pour une analyse plus détaillée, consulter le deuxième numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 - « Répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages »*.

5 En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, des données distinctes pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, nous avons fourni pour les années 1996 et 2001 des chiffres qui englobent les T.N.-O. et le Nunavut.

Même si les ménages aux prises avec de graves problèmes d'abordabilité étaient moins nombreux en 2001 qu'en 1996, leur situation ne s'est pas nécessairement améliorée (voir le *tableau* 2). Leur revenu moyen a progressé de 12,1 % entre 1996 et 2001, mais leurs frais de logement ont augmenté un peu plus, soit de 12,4 %. Le problème s'est donc aggravé pour les ménages les moins nantis. Par comparaison, le revenu moyen des ménages canadiens a crû de 19,7 % pendant la même période, soit beaucoup plus fortement que leurs frais de logement (11,1 %).

Faible revenu et graves problèmes d'abordabilité

Les ménages qui éprouvent des besoins impérieux de logement ont un revenu considérablement plus bas que les autres, ce qui n'a rien d'étonnant puisque l'abordabilité est le principal facteur en cause.[6] L'écart est encore plus significatif dans le cas des ménages en situation de besoin impérieux qui doivent dépenser au moins 50 % de leur revenu pour se loger. En 2001, le revenu moyen des ménages canadiens atteignait 60 976 $; celui des ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement s'élevait à 18 467 $, et celui des ménages ayant de tels besoins et consacrant plus de la moitié de leur revenu au logement, 14 859 $ (voir le *tableau 3*, de même que le *tableau 3 de l'annexe* pour obtenir des données détaillées par région).[7]

Près de 80 % des ménages éprouvant de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité disposaient d'un revenu annuel inférieur à 20 000 $, et 28,1 % gagnaient moins de 10 000 $ par an. Dans le cas de l'ensemble des ménages, les proportions tombent respectivement à 15,7 et 2,9 % seulement.

Tableau 2 : Revenu et frais de logement moyens des ménages, variation en pourcentage entre 1996 et 2001 - Canada

	Tous les ménages		Ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement	
	Variation du revenu moyen des ménages	Variation des frais de logement moyens	Variation du revenu moyen des ménages	Variation des frais de logement moyens
Tous les ménages	19,7 %	11,1 %	12,1 %	12,4 %
Propriétaires	18,7 %	11,2 %	10,2 %	9,5 %
Locataires	16,9 %	9,4 %	8,4 %	9,1 %

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Tableau 3 : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens des ménages - Canada, 2001

	Tous les ménages			Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement			Ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement		
	Tous les ménages	Propriétaires	Locataires	Tous les ménages	Propriétaires	Locataires	Tous les ménages	Propriétaires	Locataires
Revenu moyen des ménages ($)	60 976	71 946	38 797	18 467	21 533	16 711	14 859	19 056	12 523
Frais de logement moyens ($)	764	820	649	677	789	613	808	1 048	674
RFLR moyen (%)*	21,3	17,9	28,2	47,1	45,9	47,9	67,0	67,9	66,5

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.
Le nombre de ménages est arrondi à la centaine près
Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.
* Le rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyen correspond à la moyenne des RFLR de tous les ménages, et non pas au rapport entre les frais de logement annuels moyens et le revenu annuel moyen des ménages.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

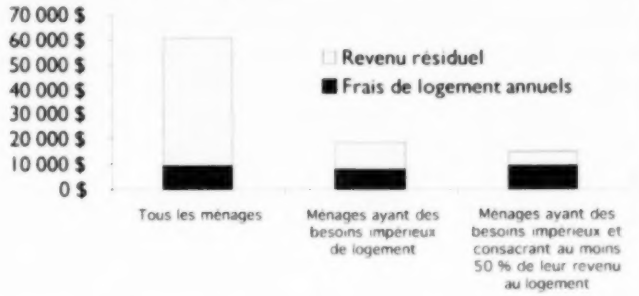
6 Pour une analyse plus détaillée, consulter le troisième numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 - « Qualité, taille et abordabilité du logement canadien »*.

7 Dans le présent *Point en recherche*, « revenu » s'entend du revenu avant impôt. Les données sur le revenu tirées du Recensement de 2001 correspondent au revenu déclaré par les ménages pour l'année d'imposition 2000. Par contre, les frais de logement sont ceux de 2001.

Les ménages qui éprouvaient des besoins impérieux de logement et qui devaient dépenser au moins la moitié de leur revenu pour se loger ont déclaré un revenu quatre fois plus faible que la moyenne calculée pour l'ensemble des ménages, et pourtant leurs frais de logement moyens étaient de 5,8 % plus élevés. Ces ménages consacraient plus de deux tiers de leur revenu au logement, si bien que leur rapport frais de logement-revenu (RFLR) était de plus de trois fois supérieur à la moyenne.

Déduction faite de leurs importants frais de logement, les ménages en situation de besoin impérieux qui consacraient au logement au moins 50 % de leur revenu ne disposaient plus que de 5 163 $ en moyenne pour leurs autres dépenses en 2001 (voir *la figure 1*), et ceux qui gagnaient moins de 10 000 $, de seulement 2 016 $. Par contraste, il restait aux ménages canadiens en moyenne 51 808 $ de leur revenu avant impôt.

Figure 1 : Frais de logement annuels et revenu résiduel avant impôt – Canada, 2001


70 000 $
60 000 $
50 000 $
40 000 $
30 000 $
20 000 $
10 000 $
0 $
Revenu résiduel
Frais de logement annuels
Tous les ménages
Ménages ayant des besoins impérieux de logement
Ménages ayant des besoins impérieux et consacrant au moins 50 % de leur revenu au logement

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Tableau 4 : Ménages qui éprouvent des besoins impérieux de logement de dépensent 50 % ou plus de leur revenu pour se loger - Canada, 2001

	Nombre de ménages			Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux de logement			Pourcentage de ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement		
	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Tous les ménages	10 805 600	7 229 700	3 576 000	15,8	8,6	30,4	5,7	3,0	11,1
Revenu des ménages									
Moins de 10 000 $	308 100	74 100	234 000	80,5	82,0	80,0	56,1	48,7	58,5
10 000-19 999 $	1 380 000	541 100	838 900	62,3	47,4	71,9	23,0	17,4	26,6
20 000-29 999 $	1 319 800	690 000	629 800	29,7	25,3	34,5	6,7	8,3	4,8
30 000-39 999 $	1 293 300	747 400	545 800	12,2	12,0	12,5	2,3	3,3	0,9
40 000-49 999 $	1 186 100	777 200	408 900	3,8	4,4	2,6	0,6	0,8	0,1
50 000-74 999 $	2 371 200	1 799 500	571 700	0,3	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0
75 000 $ ou plus	2 947 200	2 600 400	346 800	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Âge du soutien du ménage									
15-29 ans	1 086 900	329 300	757 700	20,3	9,5	25,0	7,9	4,1	9,6
30-44 ans	3 517 300	2 281 500	1 235 800	14,2	7,3	27,1	5,7	3,1	10,4
45-64 ans	3 869 400	2 960 400	909 000	12,8	7,5	30,0	5,2	3,0	12,5
65 ans ou plus	2 332 000	1 658 600	673 500	21,1	12,2	43,0	5,5	2,9	12,1
Type de ménages									
Familial	7 701 700	5 866 200	1 835 500	10,7	6,1	25,3	3,8	2,3	8,7
Couple	6 424 000	5 147 800	1 276 200	7,6	5,0	18,2	2,7	1,9	5,7
Monoparental	1 086 300	563 400	522 800	29,1	15,9	43,3	10,8	5,9	16,1
Multifamilial	191 400	155 000	36 500	7,5	4,9	18,4	2,5	1,9	4,9
Non familial*	3 103 900	1 363 400	1 740 500	28,6	19,6	35,7	10,3	6,2	13,6
Appartenance du soutien de ménage à un groupe autochtone									
Autochtone	297 300	148 200	149 100	24,8	11,8	37,8	8,8	3,7	13,8
Non-autochtone	10 508 300	7 081 500	3 426 800	15,6	8,5	30,1	5,6	3,0	11,0
Situation du soutien de ménage vis-à-vis de l'activité									
Inactif	3 342 300	2 187 000	1 155 300	25,9	13,9	48,5	8,9	4,1	18,1
Actif	7 463 300	5 042 700	2 420 600	11,3	6,3	21,8	4,3	2,6	7,7
En chômage	570 000	293 800	276 100	24,3	11,8	37,5	10,3	4,5	16,5
Occupé	7 033 200	4 835 600	2 197 600	10,2	6,0	19,6	3,7	2,5	6,5
Plein temps	6 015 400	4 193 000	1 822 300	9,0	5,4	17,3	3,2	2,2	5,4
Temps partiel	907 800	568 900	338 900	19,3	10,6	33,9	7,7	4,4	13,3
Principale source de revenu du ménages									
Emploi rémunéré	7 083 700	4 858 100	2 225 600	8,4	4,6	16,7	2,7	1,7	4,8
Travail indépendant	445 600	331 400	114 100	17,8	13,2	31,4	8,0	6,2	13,1
Revenu de source publique	2 152 600	1 146 900	1 005 700	43,1	26,2	62,3	16,5	8,5	25,6
Autre type de revenu	1 123 700	893 200	230 500	9,5	6,1	22,8	3,3	2,1	7,7

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.

Le nombre de ménages est arrondi à la centaine près. Les pourcentages sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

*Un ménage non familial est formé soit d'une personne vivant seule dans un logement d'initiative privée, soit de deux personnes ou plus partageant un tel logement, mais qui ne forment pas une famille de recensement. Une famille de recensement est constituée d'un couple marié ou vivant en union libre (avec ou sans enfants), ou d'un parent seul (quel que soit son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant dans le même logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Quels groupes sont susceptibles de consacrer 50 % ou plus de leur revenu au logement?

Les sans emploi et les personnes tributaires du gouvernement : En 2001, 9,1 % des ménages dont le principal soutien était chômeur ou inactif[8] avaient de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité. C'est 2,5 fois la proportion de ménages ayant pour soutien une personne occupée (voir le *tableau* 4). Les ménages dont le principal soutien était chômeur ou inactif représentaient 58,0 % de tous les ménages qui éprouvaient des besoins impérieux de logement et qui dépensaient au moins la moitié de leur revenu pour se loger, c'est à dire à peu près autant qu'en 1996.

Parmi les ménages ayant déclaré un revenu d'origine publique[9] comme principale source de revenu, un pourcentage semblable se trouvaient en situation de besoin impérieux et consacraient 50 % ou plus de leur revenu au logement, soit 57,6 %. Ici encore, il s'agit d'un taux presque identique à celui enregistré en 1996. Par ailleurs, 2,7 % des ménages dont le revenu provenait principalement d'un emploi rémunéré étaient aux prises avec de graves problèmes en ce qui a trait à l'abordabilité. La proportion était beaucoup plus considérable (16,5 %) chez les ménages recevant surtout des revenus sous forme de transferts gouvernementaux et plus de un sur quatre des locataires avait des besoins impérieux de logement et déboursait au moins 50 % de son revenu pour se loger.

Les jeunes : Les ménages dont le principal soutien a entre 15 et 29 ans sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux et de consacrer 50 % ou plus de leur revenu au logement. En 2001, 7,9 % avaient de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité, contre 5,5 % des ménages soutenus par une personne âgée de 65 ans ou plus. Bien que la plus forte proportion de ménages en situation de besoin impérieux s'observe chez les ménages les plus âgés, ces derniers sont moins sujets à de graves problèmes d'abordabilité. Parmi les ménages locataires, ces problèmes sont plus courants chez les personnes âgées que chez les jeunes, mais seulement 28,9 % des ménages âgés sont locataires, comparativement à 69,7 % des ménages soutenus par un jeune.

Entre 1996 et 2001, les plus importants progrès touchant les conditions de logement ont été constatés du côté des jeunes. En effet, le pourcentage de jeunes ménages qui se trouvent aux prises avec des besoins impérieux de logement et qui dépensent au moins la moitié de leur revenu pour se loger a diminué de beaucoup.[10] Cela n'a rien d'étonnant, puisque les améliorations observées quant à la croissance du revenu et aux besoins impérieux entre 1996 et 2001 ont été plus marquées dans le cas des locataires que dans celui des propriétaires, et les ménages soutenus par un jeune sont les plus susceptibles d'être locataires de leur habitation.

Les ménages autochtones[11] : La proportion de ménages qui éprouvent des besoins impérieux de logement et doivent dépenser au moins la moitié de leur revenu pour se loger est plus élevée parmi les Autochtones vivant hors réserve (8,8 %) que parmi les non Autochtones (5,6 %). En effet, les ménages autochtones gagnent en moyenne un revenu de loin inférieur à celui des ménages non autochtones[12], et il a été établi que les graves problèmes d'abordabilité étaient étroitement liés au revenu. Chez les Autochtones, le plus fort pourcentage de ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement a été enregistré du côté des Indiens inscrits (10,5 %), et le plus faible, du côté des Inuits (4,1 %).

Par ailleurs, le seul groupe autochtone qui a vu augmenter sa proportion de ménages aux prises avec de graves problèmes d'abordabilité entre 1996 et 2001 est celui des Inuits. Cependant, la situation des ménages autochtones en général s'est grandement améliorée par rapport à 1996. Cette année-là, 11,0 % éprouvaient des besoins impérieux de logement et devaient débourser au moins 50 % de leur revenu pour se loger.

---

8 Les inactifs font partie de la population en âge de travailler, mais ils ne travaillent pas, ne cherchent pas de travail ou ne sont pas disponibles pour travailler. Il s'agit d'étudiants, de personnes au foyer, de retraités, de travailleurs saisonniers en période d'inactivité qui ne cherchent pas de travail, de personnes qui ne peuvent pas travailler en raison d'une maladie ou d'une invalidité de longue durée, et de chômeur qui ne cherchent pas de travail.

9 Les paiements de transfert du gouvernement s'entendent de tout revenu reçu d'une administration fédérale, provinciale ou municipale : pension de la Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti, prestations du Régime de pensions du Canada ou du Régime de rentes du Québec, prestations d'assurance-emploi, Prestation fiscale canadienne pour enfants, autres sources publiques de revenu.

10 Par exemple, le *Point en recherche* portant sur les conditions observées en 1996 (*Études spéciales sur les données du Recensement de 1996 : ménages canadiens ayant des besoins impérieux de logement et consacrant à leur logement au moins la moitié de leur revenu*), qui examine la situation des ménages non autochtones, révèle que 12,6 % des ménages dont le soutien avait entre 15 et 29 ans éprouvaient des besoins impérieux de logement et consacraient au moins 50 % de leur revenu au logement. En 2001, la proportion ne se situait plus qu'à 7,7 %. Par contraste, le pourcentage chez les ménages âgés non autochtones n'a augmenté que légèrement, passant de 5,4 %, en 1996, à 5,5 %, en 2001. Les données présentées au tableau 4 tiennent compte des ménages autochtones; il se peut donc que certains pourcentages diffèrent quelque peu.

11 La SCHL définit un ménage autochtone comme suit :

- tout ménage non familial dont au moins la moitié des membres se déclarent volontairement Autochtones;
- tout ménage familial qui satisfait à au moins un des critères suivants :
  - o au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul se déclare volontairement Autochtone;
  - o au moins la moitié des membres se déclarent volontairement Autochtones.

12 Pour une analyse plus détaillée, consulter le sixième numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 - « Ménages autochtones »*.

Les familles monoparentales et les ménages non familiaux : En 2001, 10,8 % des familles monoparentales et 10,3 % des ménages non familiaux avaient des besoins impérieux de logement et consacraient au moins la moitié de leur revenu au logement. Bien qu'il y ait eu amélioration par rapport à 1996, ces taux sont encore beaucoup plus élevés que celui de 2,7 % observé pour les couples (avec ou sans enfants).[13] Les familles monoparentales et les ménages non familiaux sont également bien moins susceptibles d'être propriétaires de leur habitation. Dans ces deux catégories de ménages, la proportion de locataires ayant de graves problèmes d'abordabilité s'élève respectivement à 16,1 et 13,6 %.

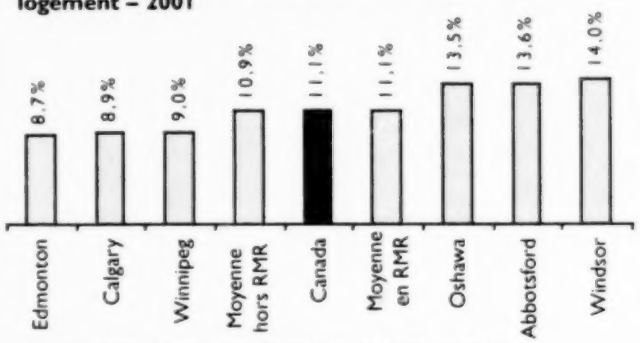
Différences entre les grandes villes du Canada

Les ménages habitant les grandes villes du Canada – appelées régions métropolitaines de recensement[14] (RMR)– sont plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement et de dépenser au moins la moitié de leur revenu pour se loger que les ménages des autres régions du pays. En 2001, l'écart était relativement mince chez les ménages locataires, alors qu'il était plus considérable parmi tous les ménages.[15] Les variations étaient plus marquées entre les RMR qu'entre l'ensemble des RMR et le reste du territoire.

Comme on peut s'y attendre, les RMR ayant les plus fortes proportions de ménages propriétaires en situation de besoin impérieux qui consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement – Vancouver (4,7 %) et Toronto (4,5 %) – sont aussi celles où les habitations existantes sont les plus onéreuses au pays. À l'inverse, les RMR qui affichent les plus faibles taux de ménages propriétaires aux prises avec de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité – Winnipeg (2,0 %) et Regina (1,9 %) – possèdent les marchés de revente parmi les moins chers.[16]

Le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et devant débourser au moins 50 % de leur revenu pour se loger différait davantage du côté des ménages locataires. Le plus élevé a été enregistré à Windsor, et le plus bas, à Edmonton (voir *la figure 2*).

Figure 2 : Proportion de ménages locataires qui éprouvent des besoins impérieux de logement et consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement – 2001



Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

RÉSUMÉ

En 2001, 5,7 % des ménages canadiens étaient aux prises avec des besoins impérieux de logement et consacraient 50 % ou plus de leur revenu au logement. Comme par le passé, les ménages qui ont tendance à gagner un revenu inférieur à la moyenne (ceux dont le principal soutien est un chômeur ou un inactif, un jeune, ainsi que les ménages locataires, autochtones ou monoparentaux) demeurent particulièrement susceptibles d'éprouver des besoins impérieux causés par de graves problèmes d'abordabilité. Le nombre de ménages en situation de besoin impérieux devant débourser au moins la moitié de leur revenu pour se loger a certes diminué entre 1996 et 2001. Toutefois, les ménages qui ont de graves problèmes sur le plan de l'abordabilité resteront vulnérables tant et aussi longtemps qu'ils gagneront un revenu à ce point peu élevé.

13 Un ménage non familial est formé soit d'une personne vivant seule dans un logement d'initiative privée, soit de deux personnes ou plus partageant un tel logement, mais qui ne forment pas une famille. Une famille de recensement est constituée d'un couple marié ou vivant en union libre (avec ou sans enfants), ou d'un parent seul (quel que soit son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant dans le même logement.

14 Les RMR sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain comptant au moins 100 000 habitants. Par extension, « l'extérieur des RMR » fait référence aux petites villes et aux régions rurales qui constituent le reste du territoire.

15 En 2001, 6,2 % des ménages dans les RMR avaient des besoins impérieux de logement et dépensaient au moins la moitié de leur revenu pour se loger, comparativement à 4,8 % des ménages vivant à l'extérieur des RMR. Cependant, l'écart était négligeable parmi les ménages locataires (11,1 %, contre 10,9 %) et un peu plus prononcé parmi les ménages propriétaires (3,2 %, par comparaison à 2,7 %).

16 En 2001, le prix S.I.A.® moyen des habitations atteignait 285 910 $ à Vancouver et 251 508 $ à Toronto, mais 96 943 $ à Regina et 94 214 $ à Winnipeg (source : *L'Observateur du logement au Canada 2004*, p. 65).

Tableau 1 : Ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement - 2001

		Tous les ménages			Ménages avant des besoins impérieux de logement			
		Tous les ménages	Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement		Tous les ménages	Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement		
		Nombre	Nombre	En % du total des ménages	Nombre	Nombre	En % du total des ménages	% de ménages ayant des besoins impérieux
Canada	Tous les ménages	10 805 600	702 600	6,5	1 709 600	616 100	5,7	36,0
	Propriétaires	7 229 700	269 500	3,7	622 500	220 300	3,0	35,4
	Locataires	3 576 000	433 100	12,1	1 087 100	395 800	11,1	36,4
Terre-Neuve-et-Labrador	Tous les ménages	181 700	9 600	5,3	29 100	8 800	4,8	30,2
	Propriétaires	143 900	4 100	2,9	15 300	3 700	2,6	23,9
	Locataires	37 800	5 500	14,5	13 800	5 100	13,6	37,2
St. John's	Tous les ménages	62 100	3 900	6,3	9 500	3 400	5,5	36,2
	Propriétaires	44 000	1 200	2,8	3 200	1 100	2,4	33,2
	Locataires	18 100	2 700	14,8	6 300	2 400	13,2	37,7
Île-du-Prince-Édouard	Tous les ménages	48 100	2 300	4,8	7 400	2 100	4,3	28,1
	Propriétaires	35 400	900	2,7	3 000	800	2,3	27,0
	Locataires	12 700	1 300	10,5	4 500	1 300	10,0	28,7
Nouvelle-Écosse	Tous les ménages	339 700	21 500	6,3	60 900	19 400	5,7	31,9
	Propriétaires	245 800	7 600	3,1	26 000	6 800	2,8	26,1
	Locataires	93 900	14 000	14,9	34 900	12 600	13,4	36,2
Halifax	Tous les ménages	137 500	9 800	7,1	25 200	8 500	6,2	33,6
	Propriétaires	87 200	2 500	2,9	7 900	2 200	2,6	28,6
	Locataires	50 300	7 200	14,4	17 300	6 200	12,4	35,9
Nouveau-Brunswick	Tous les ménages	268 800	13 500	5,0	36 800	11 900	4,4	32,4
	Propriétaires	203 200	6 300	3,1	16 500	5 200	2,6	31,5
	Locataires	65 600	7 200	11,0	20 300	6 700	10,2	33,0
Saint John	Tous les ménages	46 300	2 400	5,2	6 400	2 200	4,7	33,6
	Propriétaires	31 700	1 000	3,2	2 000	800	2,5	40,3
	Locataires	14 700	1 400	9,6	4 500	1 400	9,3	30,7
Québec	Tous les ménages	2 812 800	184 800	6,6	393 100	154 800	5,5	39,4
	Propriétaires	1 658 100	56 300	3,4	100 900	40 000	2,4	39,7
	Locataires	1 154 700	128 600	11,1	292 200	114 700	9,9	39,3
Saguenay	Tous les ménages	58 900	3 500	5,9	7 600	2 900	4,9	38,3
	Propriétaires	37 600	1 100	3,0	1 800	800	2,2	45,8
	Locataires	21 300	2 400	11,0	5 800	2 100	9,7	35,9
Québec	Tous les ménages	282 200	18 500	6,6	38 300	15 000	5,3	39,2
	Propriétaires	159 400	4 600	2,9	8 200	3 500	2,2	42,2
	Locataires	122 800	13 900	11,3	30 100	11 500	9,4	38,4
Sherbrooke	Tous les ménages	62 800	4 600	7,3	8 900	3 600	5,7	40,1
	Propriétaires	33 300	1 100	3,2	1 600	800	2,3	48,7
	Locataires	29 500	3 500	12,0	7 300	2 800	9,5	38,2
Trois-Rivières	Tous les ménages	56 400	3 500	6,3	8 300	3 000	5,3	35,7
	Propriétaires	32 900	900	2,8	1 600	700	2,1	41,6
	Locataires	23 400	2 600	11,2	6 700	2 300	9,7	34,1
Montréal	Tous les ménages	1 344 700	102 300	7,6	205 900	85 600	6,4	41,6
	Propriétaires	692 600	26 200	3,8	41 500	17 400	2,5	41,9
	Locataires	652 200	76 100	11,7	164 300	68 200	10,5	41,5
Ontario	Tous les ménages	3 981 500	264 200	6,6	689 900	240 300	6,0	34,8
	Propriétaires	2 748 900	107 600	3,9	263 700	93 400	3,4	35,4
	Locataires	1 232 700	156 600	12,7	426 300	146 900	11,9	34,5
Ottawa-Gatineau	Tous les ménages	399 300	22 600	5,7	62 900	20 300	5,1	32,2
	Propriétaires	251 000	6 300	2,5	19 000	5 600	2,2	29,4
	Locataires	148 300	16 300	11,0	43 900	14 700	9,9	33,4
Gatineau	Tous les ménages	99,400	5 700	5,8	12 300	5 000	5,0	40,6
	Propriétaires	62 900	1 800	2,9	3 300	1 400	2,2	41,7
	Locataires	36 600	3 900	10,8	9 100	3 600	10,0	40,2
Ottawa	Tous les ménages	299 900	16 900	5,6	50 600	15 300	5,1	30,2
	Propriétaires	188 100	4 500	2,4	15 800	4 200	2,3	26,8
	Locataires	111 800	12 400	11,1	34 800	11 000	9,9	31,7
Kingston	Tous les ménages	55 200	4 100	7,5	9 900	3 500	6,3	35,2
	Propriétaires	36 100	1 200	3,4	3 100	1 100	3,0	34,9
	Locataires	19 100	2 900	15,1	6 800	2 400	12,5	35,4
Oshawa	Tous les ménages	100 500	5 900	5,9	14 500	5 500	5,5	38,2
	Propriétaires	76 900	2 600	3,4	5 900	2 300	3,0	40,0
	Locataires	23 600	3 300	13,8	8 700	3 200	13,5	36,9
Toronto	Tous les ménages	1 548 500	119 700	7,7	315 000	110 300	7,1	35,0
	Propriétaires	1 002 400	51 100	5,1	121 000	45 400	4,5	37,6
	Locataires	546 100	68 600	12,6	194 000	64 900	11,9	33,5

Tableau 1 (suite) : Ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement - 2001

		Tous les ménages			Ménages ayant des besoins impérieux de logement			
		Tous les ménages	Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement		Tous les ménages	Ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu au logement		
		Nombre	Nombre	En % du total des ménages	Nombre	Nombre	En % du total des ménages	% de ménages ayant des besoins impérieux
Hamilton	Tous les ménages	241 000	14 800	6,1	40 000	13 600	5,6	33,9
	Propriétaires	168 400	5 500	3,3	14 900	4 800	2,9	32,6
	Locataires	72 600	9 300	12,8	25 200	8 700	12,0	34,7
St. Catharines-Niagara	Tous les ménages	143 600	9 200	6,4	23 500	8 400	5,8	35,5
	Propriétaires	106 500	4 000	3,7	9 700	3 400	3,2	34,7
	Locataires	37 100	5 300	14,2	13 900	5 000	13,5	36,1
Kitchener	Tous les ménages	147 600	8 500	5,8	20 600	7 600	5,1	36,8
	Propriétaires	99 900	3 000	3,0	6 900	2 500	2,5	35,9
	Locataires	47 700	5 500	11,5	13 700	5 100	10,7	37,2
London	Tous les ménages	163 600	11 700	7,1	27 100	10 200	6,2	37,5
	Propriétaires	105 300	3 200	3,1	7 600	2 700	2,6	35,4
	Locataires	58 300	8 400	14,4	19 500	7 500	12,8	38,3
Windsor	Tous les ménages	112 700	7 200	6,4	17 200	6 500	5,8	37,9
	Propriétaires	82 400	2 600	3,2	6 500	2 300	2,7	34,5
	Locataires	30 300	4 600	15,0	10 600	4 300	14,0	39,9
Grand Sudbury	Tous les ménages	59 900	4 100	6,8	9 800	3 700	6,2	37,5
	Propriétaires	40 400	1 400	3,5	3 000	1 200	3,0	40,0
	Locataires	19 500	2 700	13,8	6 800	2 500	12,7	36,5
Thunder Bay	Tous les ménages	47 300	2 500	5,3	7 300	2 300	4,9	31,5
	Propriétaires	34 800	900	2,7	2 700	800	2,4	30,9
	Locataires	12 500	1 600	12,7	4 700	1 500	12,0	31,9
Manitoba	Tous les ménages	389 800	18 100	4,6	58 100	15 800	4,0	27,1
	Propriétaires	271 200	6 800	2,5	21 800	5 600	2,1	25,9
	Locataires	118 600	11 300	9,6	36 200	10 100	8,5	27,9
Winnipeg	Tous les ménages	259 400	13 000	5,0	38 400	11 200	4,3	29,1
	Propriétaires	172 500	4 200	2,4	12 000	3 400	2,0	28,1
	Locataires	86 900	8 800	10,1	26 400	7 800	9,0	29,6
Saskatchewan	Tous les ménages	323 100	17 300	5,4	44 800	14 900	4,6	33,3
	Propriétaires	230 800	6 000	2,6	18 700	5 000	2,2	26,7
	Locataires	92 200	11 300	12,3	26 100	9 900	10,8	37,9
Regina	Tous les ménages	73 100	4 200	5,7	10 100	3 600	5,0	36,0
	Propriétaires	50 900	1 100	2,2	3 200	900	1,9	29,3
	Locataires	22 300	3 100	13,7	6 800	2 700	12,0	39,2
Saskatoon	Tous les ménages	84 200	6 100	7,2	11 700	5 000	5,9	42,6
	Propriétaires	55 800	1 700	3,0	3 300	1 400	2,5	42,1
	Locataires	28 400	4 400	15,4	8 400	3 600	12,6	42,8
Alberta	Tous les ménages	1 014 200	52 600	5,2	131 300	45 100	4,4	34,3
	Propriétaires	719 300	24 000	3,3	55 000	20 000	2,8	36,3
	Locataires	294 900	28 700	9,7	76 300	25 100	8,5	32,9
Calgary	Tous les ménages	341 500	18 500	5,4	45 800	16 300	4,8	35,6
	Propriétaires	244 300	8 900	3,6	19 600	7 700	3,1	39,0
	Locataires	97 200	9 600	9,9	26 100	8 600	8,9	33,0
Edmonton	Tous les ménages	338 500	18 500	5,5	45 600	15 600	4,6	34,1
	Propriétaires	227 800	7 100	3,1	16 400	6 000	2,6	36,5
	Locataires	110 700	11 400	10,3	29 200	9 600	8,7	32,8
Colombie-Britannique	Tous les ménages	1 416 700	117 300	8,3	251 400	101 900	7,2	40,5
	Propriétaires	958 100	49 400	5,2	99 300	39 300	4,1	39,6
	Locataires	458 700	67 900	14,8	152 100	62 600	13,6	41,1
Abbotsford	Tous les ménages	47 800	3 900	8,2	6 500	3 100	6,6	48,0
	Propriétaires	34 400	2 000	5,8	2 500	1 300	3,8	51,7
	Locataires	13 400	1 900	14,2	4 000	1 800	13,6	45,6
Vancouver	Tous les ménages	707 200	64 500	9,1	131 800	55 300	7,8	42,0
	Propriétaires	442 200	26 900	6,1	48 000	20 800	4,7	43,3
	Locataires	265 000	37 600	14,2	83 800	34 600	13,0	41,2
Victoria	Tous les ménages	127 200	10 300	8,1	20 600	8 500	6,7	41,0
	Propriétaires	81 800	3 500	4,3	6 700	2 600	3,2	39,8
	Locataires	45 400	6 800	14,9	14 000	5 800	12,8	41,6
Yukon	Tous les ménages	10 200	600	5,6	1 800	500	5,2	29,2
	Propriétaires	6 900	200	3,4	900	200	3,1	24,4
	Locataires	3 300	300	10,6	1 000	300	9,8	33,7
Territoires du Nord-Ouest	Tous les ménages	12 000	500	4,2	2 200	500	3,9	20,9
	Propriétaires	6 500	200	2,9	900	200	2,6	18,5
	Locataires	5 500	300	5,5	1 300	300	5,3	22,2
Nunavut	Tous les ménages	7 100	200	2,9	2 700	200	2,8	7,3
	Propriétaires	1 700	100	3,5	500	100	3,2	10,7
	Locataires	5 400	200	2,8	2 200	100	2,6	6,3

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.
Le nombre de ménages est arrondi à la centaine près. Les pourcentages sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.
Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Tableau 2 : Ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement - Variation des pourcentages, 1996-2001

	% de ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement						Variation en points de pourcentage 1996		
	1996			2001			2001		
	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Canada	6,8	3,1	13,5	5,7	3,0	11,1	-1,1	-0,1	-2,5
Terre-Neuve	4,9	2,5	13,9	4,8	2,6	13,6	-0,1	0,1	-0,3
St. John's	6,7	2,9	15,4	5,5	2,4	13,2	-1,2	-0,5	-2,2
Île-du-Prince-Édouard	4,7	2,1	11,6	4,3	2,3	10,0	-0,4	0,2	-1,6
Nouvelle-Écosse	6,2	2,8	15,0	5,7	2,8	13,4	-0,5	-0,1	-1,5
Halifax	7,5	2,8	15,0	6,2	2,6	12,4	-1,3	-0,2	-2,6
Nouveau-Brunswick	4,6	2,4	11,4	4,4	2,6	10,2	-0,2	0,2	-1,2
Saint John	4,8	2,0	10,4	4,7	2,5	9,3	-0,1	0,5	-1,1
Québec	7,4	2,9	13,6	5,5	2,4	9,9	-1,9	-0,5	-3,6
Saguenay	6,4	2,7	12,6	4,9	2,2	9,7	-1,5	-0,4	-2,9
Québec	7,4	2,5	13,7	5,3	2,2	9,4	-2,1	-0,3	-4,3
Sherbrooke	7,2	2,5	12,2	5,7	2,3	9,5	-1,6	-0,2	-2,8
Trois-Rivières	6,9	2,5	12,9	5,3	2,1	9,7	-1,7	-0,4	-3,1
Montréal	9,1	3,3	15,0	6,4	2,5	10,5	-2,7	-0,8	-4,5
Ontario	7,1	3,4	14,0	6,0	3,4	11,9	-1,0	0,0	-2,1
Ottawa-Gatineau	7,0	2,6	13,8	5,1	2,2	9,9	-2,0	-0,4	-3,9
Gatineau	7,0	2,5	13,6	5,0	2,2	10,0	-2,0	-0,4	-3,7
Ottawa	7,1	2,8	14,4	5,1	2,3	9,9	-2,0	-0,6	-4,5
Kingston	n.d.	n.d.	n.d.	6,3	3,0	12,5	n.d.	n.d.	n.d.
Oshawa	6,4	3,3	14,6	5,5	3,0	13,5	-0,9	-0,2	-1,0
Toronto	8,2	4,5	13,8	7,1	4,5	11,9	-1,1	0,1	-1,9
Hamilton	6,7	2,9	14,5	5,6	2,9	12,0	-1,1	0,0	-2,5
St. Catharines-Niagara	6,5	3,0	15,8	5,8	3,2	13,5	-0,7	0,2	-2,3
Kitchener	6,3	2,7	12,6	5,1	2,5	10,7	-1,1	-0,2	-1,9
London	7,4	2,9	14,7	6,2	2,6	12,8	-1,2	-0,4	-1,9
Windsor	6,3	2,6	15,2	5,8	2,7	14,0	-0,6	0,2	-1,2
Grand Sudbury	7,1	2,3	15,8	6,2	3,0	12,7	-1,0	0,7	-3,1
Thunder Bay	5,9	2,8	13,4	4,9	2,4	12,0	-1,0	-0,4	-1,5
Manitoba	4,7	2,0	10,6	4,0	2,1	8,5	-0,7	0,1	-2,1
Winnipeg	5,4	2,1	11,7	4,3	2,0	9,0	-1,1	-0,1	-2,7
Saskatchewan	4,5	1,8	10,6	4,6	2,2	10,8	0,1	0,3	0,2
Regina	5,1	2,0	11,4	5,0	1,9	12,0	-0,1	-0,1	0,6
Saskatoon	6,3	2,0	13,5	5,9	2,5	12,6	-0,4	0,5	-1,0
Alberta	5,0	2,7	9,8	4,4	2,8	8,5	-0,6	0,0	-1,3
Calgary	5,5	3,1	10,3	4,8	3,1	8,9	-0,8	0,0	-1,4
Edmonton	5,4	2,6	10,8	4,6	2,6	8,7	-0,8	0,1	-2,2
Colombie-Britannique	8,0	3,9	16,1	7,2	4,1	13,6	-0,8	0,2	-2,4
Abbotsford	n.d.	n.d.	n.d.	6,6	3,8	13,6	n.d.	n.d.	n.d.
Vancouver	8,9	4,5	15,8	7,8	4,7	13,0	-1,1	0,2	-2,8
Victoria	8,2	3,5	16,4	6,7	3,2	12,8	-1,6	-0,2	-3,6
Yukon	4,3	3,1	5,3	5,2	3,1	9,8	0,9	0,0	4,5
Territoires du N.-O.	n.d.	n.d.	n.d.	3,9	2,6	5,3	n.d.	n.d.	n.d.
Nunavut	n.d.	n.d.	n.d.	2,8	3,2	2,6	n.d.	n.d.	n.d.
Nunavut et T.N.-O.	3,4	2,7	4,0	3,5	2,7	4,0	0,1	0,0	-0,1

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Tableau 3 : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens de l'ensemble des ménages et des ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement - 2001

		Tous les ménages			Ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement		
		Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen	Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen
		$	$	%	$	$	%
Canada	Tous les ménages	60 976	764	21,3	14 859	808	67,0
	Propriétaires	71 946	820	17,9	19 056	1 048	67,9
	Locataires	38 797	649	28,2	12 523	674	66,5
Terre-Neuve-et-Labrador	Tous les ménages	47 791	515	18,5	10 748	577	66,6
	Propriétaires	52 191	516	15,6	11 928	641	66,4
	Locataires	31 037	510	29,9	9 906	532	66,8
St. John's	Tous les ménages	57 006	698	21,2	11 988	644	66,3
	Propriétaires	67 543	757	17,5	15 619	842	66,6
	Locataires	31 369	549	30,3	10 369	556	66,4
Île-du-Prince-Édouard	Tous les ménages	49 082	572	19,3	11 474	629	67,4
	Propriétaires	55 463	584	16,1	12 877	725	68,7
	Locataires	31 321	538	28,4	10 583	569	66,4
Nouvelle-Écosse	Tous les ménages	50 585	610	20,5	11 920	645	66,9
	Propriétaires	57 353	618	16,7	13 851	753	67,4
	Locataires	32 873	590	30,5	10 878	587	66,7
Halifax	Tous les ménages	58 899	754	22,0	13 041	703	66,8
	Propriétaires	71 763	809	17,3	16 861	912	67,3
	Locataires	36 592	657	30,2	11 663	628	66,7
Nouveau-Brunswick	Tous les ménages	49 156	547	18,7	10 951	592	67,0
	Propriétaires	54 957	560	15,9	12 341	683	68,7
	Locataires	31 177	504	27,6	9 874	521	65,7
Saint John	Tous les ménages	53 278	598	19,6	10 816	583	66,9
	Propriétaires	63 828	648	16,2	13 055	733	70,0
	Locataires	30 544	487	27,1	9 525	497	65,2
Québec	Tous les ménages	52 175	621	20,9	10 865	595	67,2
	Propriétaires	64 433	688	16,9	13 583	761	68,7
	Locataires	34 574	523	26,6	9 916	537	66,7
Saguenay	Tous les ménages	50 156	566	19,7	9 910	551	67,7
	Propriétaires	60 840	625	15,9	12 346	694	69,1
	Locataires	31 345	458	26,4	8 927	493	67,2
Québec	Tous les ménages	52 109	617	20,8	10 964	601	66,8
	Propriétaires	66 424	690	16,2	14 101	782	68,1
	Locataires	33 526	520	26,8	10 026	547	66,4
Sherbrooke	Tous les ménages	46 755	576	21,7	10 120	547	66,0
	Propriétaires	61 681	662	16,6	12 999	702	66,5
	Locataires	29 877	479	27,5	9 334	505	65,7
Trois-Rivières	Tous les ménages	46 372	532	20,7	9 103	495	66,4
	Propriétaires	59 374	597	16,0	11 009	637	71,2
	Locataires	28 102	439	27,4	8 528	454	65,0
Montréal	Tous les ménages	56 331	701	22,4	11 424	626	67,3
	Propriétaires	74 561	829	18,1	15 556	873	68,7
	Locataires	36 971	563	27,0	10 371	562	67,0
Ontario	Tous les ménages	69 697	893	22,0	17 579	950	66,7
	Propriétaires	81 584	953	18,7	22 282	1 215	67,3
	Locataires	43 188	759	29,3	14 587	783	66,2
Ottawa-Gatineau	Tous les ménages	73 411	866	20,6	15 400	830	66,8
	Propriétaires	90 357	950	16,7	20 527	1 111	67,1
	Locataires	44 740	722	27,3	13 446	723	66,7
Gatineau	Tous les ménages	60 052	715	20,3	11 722	640	67,4
	Propriétaires	73 450	801	16,8	15 569	855	67,3
	Locataires	37 009	566	26,6	10 291	560	67,5
Ottawa	Tous les ménages	77 839	916	20,7	16 607	893	66,6
	Propriétaires	96 008	1 000	16,6	22 115	1 194	67,1
	Locataires	47 268	773	27,5	14 490	777	66,5
Kingston	Tous les ménages	59 891	768	22,3	14 089	750	65,4
	Propriétaires	72 612	819	17,8	18 129	972	66,3
	Locataires	35 916	670	31,0	12 251	647	65,0
Oshawa	Tous les ménages	71 749	990	21,8	17 882	967	66,7
	Propriétaires	81 108	1 063	19,4	22 515	1 227	67,3
	Locataires	41 278	749	30,0	14 488	777	66,3
Toronto	Tous les ménages	80 261	1 061	23,5	20 693	1 125	67,2
	Propriétaires	97 091	1 160	20,3	26 518	1 441	67,1
	Locataires	49 370	878	29,5	16 615	903	67,3

Tableau 3 (suite) : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens de l'ensemble des ménages et des ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement - 2001

		Tous les menages			Ménages en situation de besoin impérieux qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement		
		Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen	Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen
		$	$	%	$	$	%
Hamilton	Tous les ménages	66 757	865	21,9	15 750	837	65,5
	Propriétaires	79 195	942	18,7	20 359	1 101	67,1
	Locataires	37 918	681	29,5	13 203	693	64,7
St. Catharines-Niagara	Tous les ménages	57 157	734	21,5	14 367	769	65,9
	Propriétaires	65 067	770	18,5	16 674	915	67,7
	Locataires	34 434	627	30,2	12 814	671	64,6
Kitchener	Tous les ménages	67 825	860	21,2	15 602	847	66,8
	Propriétaires	80 413	936	18,1	19 909	1 103	67,9
	Locataires	41 431	700	27,9	13 524	723	66,1
London	Tous les ménages	61 216	794	22,4	14 141	757	66,0
	Propriétaires	75 187	875	18,1	19 238	1 046	66,8
	Locataires	36 003	647	30,2	12 303	652	65,7
Windsor	Tous les ménages	68 461	808	20,7	14 880	800	66,2
	Propriétaires	79 351	860	17,5	18 433	1 008	67,5
	Locataires	38 812	663	29,8	12 994	689	65,5
Grand Sudbury	Tous les ménages	57 122	711	21,4	12 934	694	65,9
	Propriétaires	68 606	779	17,6	16 045	887	68,4
	Locataires	33 377	568	29,3	11 420	600	64,8
Thunder Bay	Tous les ménages	58 418	694	20,3	13 612	740	66,6
	Propriétaires	67 863	737	16,9	16 891	940	67,7
	Locataires	32 132	575	29,7	11 818	628	65,8
Manitoba	Tous les ménages	53 186	622	19,6	11 682	627	66,3
	Propriétaires	62 650	667	16,3	14 582	793	67,2
	Locataires	31 556	517	27,3	10 067	534	65,8
Winnipeg	Tous les ménages	56 037	671	20,4	11 583	622	66,1
	Propriétaires	68 201	738	16,7	14 968	817	67,3
	Locataires	31 877	536	27,8	10 118	537	65,7
Saskatchewan	Tous les ménages	51 304	595	19,7	11 320	614	67,0
	Propriétaires	59 327	625	16,3	13 422	741	68,2
	Locataires	31 225	520	28,3	10 263	551	66,5
Regina	Tous les ménages	58 649	694	20,4	11 250	614	67,5
	Propriétaires	70 228	749	16,3	14 150	779	68,5
	Locataires	32 201	568	30,0	10 229	555	67,2
Saskatoon	Tous les ménages	55 074	701	22,3	11 920	646	66,8
	Propriétaires	67 221	763	17,9	14 635	813	68,9
	Locataires	31 240	578	30,9	10 872	580	66,1
Alberta	Tous les ménages	66 868	812	20,5	15 608	850	67,3
	Propriétaires	77 054	865	17,9	18 721	1 029	67,8
	Locataires	42 022	681	26,8	13 130	708	66,9
Calgary	Tous les ménages	76 692	929	21,2	17 673	968	67,6
	Propriétaires	89 110	992	18,7	21 032	1 163	68,3
	Locataires	45 488	770	27,4	14 692	794	66,9
Edmonton	Tous les ménages	64 116	781	20,7	14 320	775	67,0
	Propriétaires	76 364	853	17,6	18 042	982	67,4
	Locataires	38 922	631	27,1	11 997	646	66,8
Colombie-Britannique	Tous les ménages	60 782	845	22,9	16 579	912	67,5
	Propriétaires	69 914	888	19,4	21 018	1 174	68,5
	Locataires	41 710	754	30,3	13 790	747	66,8
Abbotsford	Tous les ménages	58 177	894	23,6	16 661	900	65,9
	Propriétaires	65 351	963	21,3	20 453	1 141	67,9
	Locataires	39 843	715	29,5	13 948	730	64,3
Vancouver	Tous les ménages	66 747	956	24,2	18 016	998	67,9
	Propriétaires	79 596	1 039	20,7	23 415	1 318	69,0
	Locataires	45 304	817	30,0	14 772	805	67,3
Victoria	Tous les ménages	58 221	829	23,1	15 846	872	67,6
	Propriétaires	69 060	882	18,8	21 437	1 201	69,1
	Locataires	38 686	732	30,8	13 301	723	66,9
Yukon	Tous les ménages	64 582	800	20,0	17 529	931	67,0
	Propriétaires	73 896	852	17,0	23 673	1 227	64,9
	Locataires	44 787	687	26,3	13 396	731	68,4
Territoires du Nord-Ouest	Tous les ménages	74 015	931	18,4	19 389	1 051	67,9
	Propriétaires	87 920	1 065	17,5	22 216	1 208	67,6
	Locataires	57 641	763	19,6	17 724	960	69,2
Nunavut	Tous les ménages	57 461	623	14,2	22 754	1 240	66,0
	Propriétaires	82 772	1 041	18,4	28 705	1 451	67,6
	Locataires	49 400	484	12,7	20 365	1 068	65,4

Ménages privés non agricoles vivant hors réserve qui ont un revenu positif supérieur à leurs frais de logement.

Le nombre de ménages est arrondi à la centaine près. Les pourcentages sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirées du recensement)

Remerciements

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme à http://www.statcan.ca ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

Les autres *Points en recherche* publiés dans le cadre de cette série sont :

Numéro 1 - Amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement (numéro du produit : 63286)

Numéro 2 - La répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages, 1996 2001 (numéro du produit : 63307)

Numéro 3 - Qualité, taille et abordabilité du logement canadien (numéro du produit : 63404)

Numéro 4 - Régions métropolitaines du Canada (numéro du produit : 63585)

Numéro 5 - Évolution du revenu et des frais de logement des ménages, 1991 2001 (numéro du produit : 63581)

Numéro 6 - Ménages autochtones (numéro du produit : 63696)

Numéro 7 - Ménages immigrants (numéro du produit : 63811)

Auteurs : Lance Jakubec et Steven Ehrlich, données fournies par Jeremiah Prentice, Indicateurs du logement et données démographiques, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur le Recensement de 2001, pour formuler des observations sur le présent numéro ou pour suggérer des sujets de recherche, veuillez communiquer avec :

John Engeland

Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

63841